

1. Uthyrningsavtal mellan bostadsrättsinnehavare och Linneahusen Services AB

Linneahusen AB, ägare till enhet nummer 307, nedan nämnd ägaren och Linneahusen Services AB (org. nr 559252-1131), nedan nämnd Driftbolaget har idag träffat avtal avseende driften av H5 Hotel på adressen Lilla Strandgatan 5, 252 23 Helsingborg.

1.1.1 Kontraktstid

Kontraktets giltighetstid är 1 år och förnyas årligen. Uppsägningstiden för endera part är 4 månader.

För det fall part allvarligt åsidosätter sina skyldigheter som regleras i detta avtal äger andra parten rätt att skriftligen kräva omedelbar rättelse. Har rättelse ej skett inom 30 dagar därefter äger part rätt att omedelbart säga upp avtalet till upphörande.

Giltighet för detta avtal: 2023-01-01 till 2024-01-01.

Detta avtal ses över årligen i april månad.

1.1.2 Kostnads- och ansvarsfördelning

Driftbolaget står ansvarig för:

- All mjukvara och abonnemang avseende kassaapparater och bokningssystem.
- All mjuk/hårdvara avseende telefoni. Driftbolaget äger inte rätt att överlåta telefonnummer som är knutna till verksamheten utan BRFs godkännande.
- Marknadsföringen av hotellet.
- Avsugning och städ vid utcheckning av hotellgäster samt städ av allmänna ytor.
- Att vara jourhavande för brandlarm, eventuell jourtelefon och eventuell koppling till vaktbolag eller liknande.
- SAMI-kostnader.
- Att närvara vid besiktningsavseende brand, OVK, hissar m.m.
- Att uppdatera hotellets hemsida samt bära kostnaden för densamma. Driftbolaget äger inte rätt att överlåta domäner eller innehåll utan föreningens godkännande.
- Mindre fel och brister i fastigheten till en kostnad om max 2000 kr per år. Exempelvis glödlampor med mera. Överskridande kostnader faktureras till BRF. Större åtgärder rapporteras till BRF styrelse. I praktiken regleras detta genom att BRF fakturerar driftbolaget 2000 kr en gång per år, sedan fakturerar driftbolaget alla förvaltningsrelaterade materialkostnader till BRF.
- Försäkring av drift /rörelsen samt personal och maskiner som ägs av driftbolaget.
- Städ av allmänna ytor minst en gång per vecka.

1.1.7 Miljöpåverkan och myndighetskrav

Verksamheten skall bedrivas på ett sådant sätt att den vid varje tidpunkt följer gällande miljölagstiftning och följa övriga föreskrifter för miljön. BRF svarar för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning kan komma att kräva för fastighetens och lokalernas nyttjande för avsedd användning. Driftbolaget skall samråda med föreningens styrelse innan åtgärd vidtas.

1.1.8 Inventarier och ytskikt

Önskar driftbolaget utföra inrednings och/eller installations eller ändringsarbeten, skall detta göras på föreningens bekostnad efter samråd med styrelsen. Vid kontraktets upphörande förbinder sig driftbolaget att återlämna ev. inventarier, maskiner och övrig utrustning som ej är inköpt av driftbolaget.

1.1.9 Överlåtelse av avtal

Driftbolaget äger rätt att överlåta detta avtal och sätta annan i sitt ställe eller upplåta avtalet i andra hand till en annan operatör. Vid sådan fullständig överlåtelse skall detta avtal övergå till den nya parten och det åligger denne att i allt inträda i detta avtal genom godkännande av och undertecknande av avtalet. Föreningens styrelse skall besluta om sådan överlåtelse inom 1 kalendermånad från dess att Driftbolaget lämnat in en skriftlig begäran.

1.2 Ändringar och tillägg

Ändringar i detta avtal skall göras skriftligen och när en ändring görs skall samtliga bostadsrättsinnehavare meddelas skriftligen. I skrivelsen skall det tydligt framgå vad som är förändrat. Ändringar i detta avtal kan göras under avtalstiden och skall undertecknas av båda parter.

1.2.1 Meddelanden

Alla meddelanden i anledning av detta avtal skall skriftligen översändas till part per e-post eller på dennes senaste registrerade adress.

Kontakt driftbolaget: info@linneahusen.se
Kontakt BRF Vikingen 4: stassori@gmail.com

1.2.2 Tvister

Eventuella tvister mellan parterna skall avgöras av allmän domstol i Helsingborg.

störande eller på annat sätt är till olägenhet för andra gäster.

- Brott mot detta avtal kan medföra omedelbar avhysning. Vid avtalsbrott återbetalas inget.
- Utcheckning senast kl 11:00 och incheckning tidigast kl 15:00 om inget annat skriftligen avtalats med hotellet.
- Städning ingår inte, men kan köpas till separat för 125 kr per gång.
- Hyresgäster förväntas städa sitt rum minst varannan vecka. Med städning avses dammsugning och våttorkning av golv samt städning av toalett och badrum. Driftbolaget tillser att gästerna har tillgång till dammsugare, mopp, rengöringsspray och trasor.
- En obligatorisk tvätt-avgift om 100 kr per vecka tillkommer. För varje extra bädd som används tillkommer 50 kr. För dubbelrum är kostnaden således alltid 150 kr. Hotellets personal byter lakan och handdukar en gång i veckan. Avgiften bereder också gästen tillgång till hotellets tvättmaskin på våning ett. Tvättmedel ingår ej.
- Samtliga gäster är välkomna att använda det delade köket på våning 1. Den som använder köket skall tillse att det är rent och snyggt efter varje tillfälle köket använts. Disk skall placeras i diskmaskinen, inte i diskhon. Då hotellet stundtals är obemannat förväntas gäster tömma diskmaskinen om den är full och personal inte finns på plats. Driftbolaget svarar för diskmedel, salt och sköljglans.
- Skador på rummets inventarier kommer att debiteras hyresgästen.
- Är hyran inte betald i tid utgår en förseningsavgift om 300 kr.

1.2.4 Andelstal som fördelningsnyckel

Efter att moms, tvättkostnader, provision och transaktionskostnader har räknats av fördelas återstoden enligt de uthyrda rummens andelstal. De dagar man disponerar sitt eget rum äger man ej tillgång till intäkterna.

1.2.5 Bokningar

Inga dubbelbokningar tillåts. Är rummet uthyrt och betalt går det inte att hyra ut igen.

Driftbolaget äger rätten att omplacera bokningar för att optimera hotellets beläggning.

1.2.6 Hygienartiklar

För handtvål, toalettpapper och duschgel svarar driftbolaget.

Hyresinbetalningar

Betalning skall som regel ske i förskott. För företagskunder som betalar mot faktura räcker det att fakturan är utställd innan gästen flyttar in. Detta skall efterföljas så långt det är möjligt.

Fordringar som driftbolaget har på Föreningen

Om en skuld från BRF till driftbolaget förfaller, vidtas sedvanliga påminnelse/inkassoåtgärder. 8% dröjsmålsränta och 450 kr i påminnelseavgift.

Obetalda hyror

Driftbolaget åtar sig att skyndsamt driva in obetalda hyror och veckovis se över eventuella obetalda hyror. Om en gäst som bor på hotellet inte betalat i tid kommer koden att ändras, så att gästen inte kommer in, tills dess att hyran är betald. Driftbolaget skall försöka att kontakta gästen minst tre gånger i samband med att koden ändras.

Tekniska problem av en svårare natur

Driftbolaget rapporterar problem till styrelsen som tar in offerter och fattar beslut i frågan. Om driftbolaget med sin särskilda kompetens kan ta hand om ärendet på ett fullgott sätt presenteras även en offert från driftbolaget. Detta avser ej enkla jobb som vem som helst kan förväntas klara av, utan reparationer, felsökning eller andra åtgärder som kräver hög teknisk kompetens.

2. Avtal mellan driftbolag och bostadsrättsinnehavare

Ägaren av bostadsrätten, nedan kallad Ägaren, ger Driftbolaget ensamrätt och fullmakt att hyra ut bostadsrätten, nedan kallad Uthyrningsobjektet, under nedanstående Villkor.

2.1 Ansvar

Driftbolaget uppträder i förhållande till Ägaren och hotellgästen som uthyrare av Uthyrningsobjektet, och är därför ansvarig för att hanteringen av uthyrningen görs korrekt och i överensstämmelse med gällande lagstiftning.

2.2 Effektiv uthyrning

Driftbolaget förpliktar sig att hyra ut Uthyrningsobjektet i mesta möjliga mån under den till förfogande ställda tiden. Pris för uthyrningen av Uthyrningsobjektet fastställer Driftbolaget. För att uppnå ett optimalt uthyrningsresultat använder sig Driftbolaget av differentierad prissättning. Driftbolaget står för all korrespondens med gäster i samband med uthyrningen.

2.5 Egen användning

Driftbolaget äger rätt att debitera Ägaren 350 kr per vistelse i form av en städavgift för att tillse att objektet är i uthyrningsbart skick vid uthyrning efter att ägaren disponerat bostadsrätten för egen räkning.

Ägaren och Driftbolaget förbinder sig också att uppträda på ett affärsmässigt och anständigt sätt gentemot hotellgäster, personal och övriga.

Ägaren skall tillse och säkerställa att Uthyrningsobjektet är kommersiellt gångbart för uthyrning.

2.6 Ansvar för egendomens standard och inredning.

Driftbolaget åtar sig att hålla egendomen och dess installationer i alla avseenden i gott och säkert skick så att hotellgästerna kan använda det utan att komma till skada. Driftbolaget är skyldig att åtgärda eventuella brister som uppkommer på egendomen och dess installationer under hyresperioden. Kostnaden för detta dras av nästa månads ägarutbetalningar. Detsamma gäller för ersätta inventarier. Detta gäller ej det som omfattas av nedanstående punkter:

1. Skador som omfattas av föreningens försäkring

För kostnader som överstiger självriskens på föreningens försäkring behöver driftbolaget samråda med styrelsen och upplysa om felet som antas vara av en allvarligare natur.

2. Skador som omfattas av ägarens hemförsäkring

För kostnader som överstiger 1500 kr behöver ägaren kontaktas.

2.9.2 Försäljning av Uthyrningsobjektet

Överlåtelse av Uthyrningsobjektet medför att den nya ägaren övertar detta uthyrningsavtal med Bolaget. Ägaren är i samband med försäljning förpliktad att omgående skriftligt informera Driftbolaget om ägarskiftet, datum för övertagandet samt den nya ägarens namn, e-post, adress och telefonnummer.

2.9.3 Giltighet

Detta avtal gäller så länge Ägaren är medlem i bostadsrättsföreningen.

Undertecknas

För BRF Vikingen 4		För Linneahusen Services AB
Ort och datum	Ort och datum	Ort och datum
Signatur	Signatur	Signatur
Namnförtydligande	Namnförtydligande	Namnförtydligande