



Hyresavtal

Mellan Stöten i Sälen AB, 556603–9797, nedan kallad Hyresgästen och

Enhetens namn och nummer

Hyresvärdens namn/Juridisk ägare

Organisationsnummer

Telefonnummer

Adress och postadress

Postgiro, bankgiro eller bankkonto (även clearingnummer)

Vid utländskt bankkonto: Bankens namn och adress

E-postadress

På denna sida registreras första kontaktperson för enheten. I det fall enheten har flera ägare skrivs dessa till i Bilaga 3.



1. Inledning

Hyresgästen ska hyra Objektet, för att i sin tur korttidsuthyra Objektet i sin verksamhet. Parterna har därför träffat detta Hyresavtal.

Hyresgästen hyr Objektet stadigvarande och med full dispositionsrätt i syfte att inom ramen för egen hotellverksamhet korttidsuthyra detta vidare för gäster för fritidsboende ("Gäst").

Hyresvärden äger ej rätt att under detta avtals giltighetstid upplåta enheten genom annan eller egen hyresförmedling

Om Hyresvärden bryter mot punkt 1, stycke 3, har Hyresgästen rätt att häva avtalet och Hyresvärden skall till Hyresgästen betala skadestånd motsvarande Hyresgästens förlorade intäkt.

Hyresvärden ingår i och med detta avtal ett Förvaltningsavtal (Bilaga 1) med Hyresgästen samt förbinder sig till standardutrustning enligt Bilaga 2.

2. Avtalstid

Avtalstiden är tolv månader, och löper från den 1:a maj till den 31:a april, oavsett när avtalet skrevs på. Avtalet är löpande till det att endera i avtalet ingående parter säger upp avtalet. Uppsägning skall ske före den 31 december och avtalet upphör då att gälla nästkommande 30 april.

Uppdatering av detta avtal kan komma att ske i det fall marknaden så kräver och Hyresvärden meddelas i god tid i enlighet med gällande avtalstid.

3. Hyra

Hyresgästen skall betala en hyra som är baserad på Hyresgästens intäkter från uthyrning av Objektet till Gäst. Den faktiska ersättning Hyresgästen får vid upplåtelse av Objektet till Gäst, inklusive mervärdesskatt, utgör "Bruttohyra". Motsvarande belopp exklusive mervärdesskatt utgör "Nettohyra". "Justerat nettobelopp" är det belopp som kvarstår efter att priset för avresestäd och andra tilläggstjänster är avdragna från "Nettohyran". Det är på det "Justerade nettobeloppet" som uthyrarens hyresintäkt beräknas. Det är sålunda endast intäkter som avser Gästens boende som ska inkluderas i det "Justerade nettobeloppet".

Hyra skall utgå med 71 % av Hyresgästens "Justerade nettohyra" i Objektet.

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt för sin uthyrning, varför mervärdesskatt tillkommer på hyran. Mervärdesskatt tillkommer även på samtliga belopp som Hyresgästen fakturerar Hyresvärden enligt detta avtal.



Utbetalning av hyran sker, för vintersäsongen, månadsvis den 15 varje månad i efterskott, första gången i januari och sista gången i maj. Utbetalning av sommarsäsongens hyra görs efter avslutad säsong i oktober.

Hyresgästen skall i samband med utbetalningen av Hyran utfärda en sk. självfaktura avseende hyran, och som delges Hyresvärden.

4. **Prissättning**

Priserna sätts i förhållande till övriga objekt i Stöten och till marknaden i övrigt. Med hänsyn till parternas gemensamma intresse av optimal uthyrning överlåter Hyresvärden till Hyresgästen att upprätta och fastställa hyrespriserna utifrån marknadsmässiga och varierande förhållande.

5. **Tillväxtpeng**

I syfte att säkerställa bra exponering för bäddförmedlare kopplat till flygplatsen Scandinavian Mountains Airport AB och dess verksamhet har de större bäddförmedlarna i region Sälen-Trysil, inklusive Stöten, ingått avtal om erläggande av en årlig s.k. tillväxtpeng till Scandinavian Mountains Airport AB i utbyte mot exponering. Tillväxtpengen motsvarar ca 3 % av totalpriset per logibokning av bruttohyra (av gäst betald hyra för logi). Procentsatsen kan variera från år till år enligt villkoren för avtalet mellan bäddförmedlarna och Scandinavian Mountains Airport AB.

6. **Bokningsregler**

Stöten tillämpar s.k. snögaranti, vilket ger kunden rätt att avboka vid snöbrist. Hyresvärden till detta objekt erhåller ingen hyreslikvid vid aktivering av snögarantin. Om avbokning sker inom tiden fram till femton dagar före ankomst, ankomstdagen inräknad, utgår ingen likvid till Hyresvärden. Om avbokning sker inom tiden från femton dagar till ankomstdag, ankomstdag inräknad, erhåller Hyresvärden full ersättning enligt bokningsbekräftelse. Om bokning sker inom femton dagar före ankomst, ankomstdagen inräknad, erhåller Hyresvärden ingen likvid förrän gäst erlagt hela hyresbeloppet till Hyresgästen.

7. **Förmåner**

Hyresvärden erhåller ett antal förmåner och dessa uppdateras löpande under avtalstiden på www.stoten.se

8. **Uppstartsstad**

Från den 1 oktober genomförs uppstartsstad inför vintersäsongen genom Hyresgästens försorg som debiteras Hyresvärden enligt gällande prislista. Hyresgästen ansvarar för att vid behov tvätta eller ersätta madrasskydd, täcken och kuddar. Hyresgästen administrerar ansökan om RUT-avdrag i enlighet med gällande lagar och regler.



9. Snöröjning

Handsnöskottning av yttertrappa och gång från parkeringen på ankomstdag samt sandning vid behov sköts av Hyresgästen. Snöröjning av parkering och vägar åligger Hyresvärden/Samfällighetsföreningen.

10. Hyresvärdens ansvar

Hyresvärden skall före varje säsong tillse att enheten och dess inventarier är anpassad för det antal bäddar som anges i enhetsbeskrivningen. Hyresvärden ansvarar för att aktuell standardutrustning enligt inventarieförteckning finns i objektet före uthyrningsperiodens början enligt Bilaga 2. Hyresvärden ansvarar för att objektet håller en standard som överensstämmer med objektsbeskrivningen.

10.1. Säkerhetskrav

Hyresvärden ansvarar för att enheten är byggd enligt Boverkets byggregler. Hyresvärden ansvarar för att, i förekommande fall följa lagen om hotell- och pensionatsrörelse (1966:742). Svenska regler avseende exempelvis elektrisk installation, elektrisk utrustning, varmvattenberedare etc. samt brandskydd och att utrustningen motsvarar kraven i de lokala brandskyddsreglerna följs. Kontroller ska ske enligt lag och nödvändig dokumentation ska överlämnas till Hyresgästen på begäran. Hyresvärden ansvarar vidare för att snörasskydd enligt lag finns över entrén samt vid ställen där yttertaksstrukturen medger risk för snöras. Hyresvärden skall tillse att det före uthyrning finns brandsläckare (pulversläckare) och brandfilt som är monterade enligt gällande anvisningar samt att det finns brandvarnare i enheten enligt gällande regler.

10.2. Försäkring

Hyresvärden skall försäkra enheten med fastighetsförsäkring samt informera försäkringsbolaget om att enheten hyrs ut. Vid grov skadegörelse gäller Hyresvärdens försäkring, men Hyresgästen betalar självriskan.

10.3. Övervakningskamera

Det är inte tillåtet att ha övervakningskameror uppsatta vid och i Objektet.

11. Hyresgästens ansvar

Hyresgästen svarar på egen bekostnad för receptionstjänst. Hyresgästen sköter alla administrativa rutiner med förmedlingen såsom marknadsföring, bokning, kommunikation och fakturering till gäst samt avräkning till Hyresvärden. Hyresgästen skall teckna sedvanlig företagsförsäkring med ansvarsdel.



11.1. Hyresgästens fastighetsansvar

Städning/avsugning av enheten sker i samband med avresor genom Hyresgästens försorg. Vid konstaterade brister som kan påverka gästens upplevelse meddelas Hyresvärden för beslut om åtgärder. Under uthyrningssäsong utför Hyresgästen enklare underhåll och justeringar som kan utföras med enkla verktyg och utan specialkompetens. Efter sista avresan kompletteras husgeråd och förbrukningsmaterial städ enligt Bilaga 2 av Hyresgästen på Hyresgästens bekostnad.

11.2. Skadegörelse och stöld

Hyresgästen ansvarar för skadegörelse i enheten och dess obligatoriska inventarier enligt Bilaga 2 orsakad av förmedlad gäst. Hyresgästen ansvarar inte för det som anses vara normalt slitage för objekt som hyrs ut i kommersiellt syfte samt som uppkommer till följd av objektets och inventariernas ålder. Hyresgästen ansvarar inte för skadegörelse på utomhusmiljö.

All form av stöld hänvisas Hyresvärden till polisen för en polisanmälan.

12. Reklamation och kompensation

Inkomna reklamationer frångäst som rör denna enhet och som innehåller klagomål som ej Hyresgästen kunnat råda över behandlas av Hyresgästen. Om Hyresgästen mot gäst tvingas kompensera denne med del av eller hela den erlagda hyran, och felet beror på avvikande från objektets standard skall Hyresvärden ersätta Hyresgästen med hela det kompenserade beloppet. Hyresgästen har rätt att omboka gäster till annan enhet och/eller reducera hyresintäkten under tiden skadan/felet kvarstår. Åtgärdas ej skadan/felet av Hyresvärden inom överenskommen tid har Hyresgästen även rätt att säga upp detta Förmedlingsavtal med omedelbar verkan.

13. Överlåtelse av enhet

Vid överlåtelse av ovanstående enhet till annan ägare skall ny ägare meddelas om detta avtal. Därvid skall överenskommas huruvida detta avtal samtidigt skall överlåtas. Vid all överlåtelse gäller att inga förändringar i avtalet eller förändringar i redan gjorda bokningar får göras utan att överenskommelse träffats med Hyresgästen. Om befintlig Uthyrare motsätter sig detta skall denna ersätta Hyresgästen för förlorad provisionsintäkt, eventuella kostnader till följd av krav från gäst, prisdifferens mot gäst samt övriga kostnader som uppstår till följd av detta.



14. Force majeure

Om Hyresgästen förhindras fullgöra sina åtaganden enligt dessa villkor på grund av omständighet som Hyresgästen inte kunnat råda över, såsom krig, arbetskonflikt, lockout, brand, översvämning, farsot, pandemi, knapphet på transporter eller energi, myndighetsåtgärd, nytillkommen eller ändrad lagstiftning ska Hyresgästen vara befriad från återbetalning, skadestånd eller andra påföljder, förutsatt att Hyresgästen inom skälig tid informerar Hyresvärden om förhållandet. Så snart hindret upphört ska förpliktelsen fullgöras på avtalat sätt.

14.1. Ändring av bokningsregler

Reglerna gällande avbokning kan komma att förändras om marknaden så kräver även inom avtalsperioden.

15. Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandling mellan parterna och i andra hand i Stockholms Tingsrätt enligt svensk lag.

Sälen den _____ den _____

Stöten i Sälen AB

Hyresvärden

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Förvaltningsavtal (Bilaga I)

1. Hyresgästen tillhandahåller beredskapstjänst vid akuta fastighetsproblem året runt.
2. Hyresgästen anlitar vid behov utomstående entreprenör för större arbeten eller där specialkompetens erfordras, samt följer upp dessa arbeten. Arbete överstigande 6 000 SEK meddelas Hyresvärden.
3. Om Hyresgästen erbjuder ett centralt system för lås till ytterdörr skall detta användas.
4. Priset för förvaltningsuppdraget och timdebitering för utförda arbeten samt reservdelar och material regleras enligt gällande prislista som publiceras på Stötens hemsida eller annat forum som meddelas av Stöten.
5. Efter uthyrningssäsong ansvarar Hyresgästen för att kyl/frys avfrostas och stängs av, samt i enheter med direktverkande el sänks värmen. En besiktning av stugan görs av Hyresgästen som protokollförs. Protokollet sänds till Hyresvärden för åtgärd för att upprätthålla standard i enlighet med objektsbeskrivningen. Om det finns brister som inte har åtgärdats före 1 oktober kan Förmedlingsavtalet komma att sägas upp.
6. Under ej uthyrningssäsong genomförs yttre rondering varannan vecka och inre rondering varannan vecka. Eventuella fel, brister eller skadegörelser rapporteras till Hyresvärden. Beslut om åtgärd fattas i samråd med Hyresvärden. Om Hyresvärden inte går att nå vid akuta fel fattar Hyresgästen beslut om temporär åtgärd som skyndsamt meddelas Hyresvärden. Eventuella kostnader för åtgärd debiteras Hyresvärden.

Sälen den _____

_____ den _____

Stöten i Sälen AB

Hyresvärden

Namnförtydligande

Namnförtydligande



Standardutrustning för uthyrningsboende (Bilaga 2)

Boendet skall utrustas med 2 kuvert utöver antalet bäddar i enheten.

Ex. 6 bäddar inkl extra bäddar skall utrustas med 8 kuvert

HUSGERÅD

Assietter
Bakform, om ugn finns
Brödkorg
Djupa tallrikar
Durkslag
Flata tallrikar
Gafflar
Glas
Grytlappar
Grytunderlägg
Kapsylöppnare
Kastruller, anpassa efter antal bäddar
Knivar
Konservöppnare
Korkskruv
Köksknivar
Kökstång
Matskedar
Måttsats
Muggar
Osthyvel
Pappershållare
Pastaslev
Plastskål
Potatisskalare
Rivjärn
Salladsbestick
Sax
Serveringsfat
Serveringsskålar
Skärbräda
Slev
Slickepott
Smörknivar
Soppslev
Stekpanna
Stekspade
Tesil
Teskedar
Tillbringare
Ugnsformar, om ugn finns
Vinglas
Visp
Vitlökspress
Äggkoppar

KÖKSMASKINER

Brödrost
Elvisp
Kaffebryggare
Micro
Vattenkokare (behövs ej vid induktionshäll)

OM BASTU FINNS

Bastuhink
Bastuskopa

OM KAMIN FINNS

Askhink
Askborste
Askskyffel

GARDEROBER

Klädgalgar, lämpligt antal utifrån bäddantalet

VID DÖRR

Entrématta
Piassavakvast
Snöskyffel

STÄDUTRUSTNING

Dammsugare
Diskställ
Duschskrapa i varje dusch
Golvmopp
Plasthink
Sopkorg
Sopset
WC-borste i varje WC

FÖRBRUKNINGSMATERIAL STÄD

Grönsåpa
Handdiskmedel
Moppgarn
WC-rent

TV

Enheten skall ha minst en tv-apparat med ett minimum av de fria kanalerna installerade. Kanaler via Smart TV som kräver inloggning är ej tillåtet.



Övriga ägare (Bilaga 3)

Namn

Telefonnummer

Adress och postadress

E-postadress

Namn

Telefonnummer

Adress och postadress

E-postadress

Namn

Telefonnummer

Adress och postadress

E-postadress