

UTHYRNINGSAVTAL

Avseende hotellägenhet nummer: nedan "Lägenheten"

Parterna

Följande avtal har dag som nedan träffats mellan

Firma/Namn: , nedan benämnd "Medlemmen"

Pers./Organisationsnummer:

Adress:

Bankkontonummer: (för utbetalning av ägarprovision)

och

ApartHotel Operations AB, 556592-2860, nedan benämnd "Operatören", med adress Box 55527, 102 15 Stockholm.

Parterna ovan benämns var för sig "Part" eller tillsammans för "Parterna".

Detta avtal har upprättats i två likalydande original varav parterna har tagit var sitt.

1. Bakgrund

- 1.1. Bostadsrättsföreningen ApartHotel Attaché, 769627-1993, nedan benämnd "Föreningen", har med bostadsrätt upplåtit lägenheter på Föreningens hus på tomträtten Stockholm Hallonbusken 2 med adress Cedergrensvägen 16, 126 36 Hägersten till Föreningens medlemmar.
- 1.2. Bostadsrättsföreningen har med bostadsrätt upplåtit Lägenheten till Medlemmen.
- 1.3. Operatören driver hotell-, konferens och restaurangverksamhet. Medlemmen hyr genom detta avtal ut Lägenheten till operatören för att användas som hotellrum i den av Operatören bedrivna hotellverksamheten.

2. Upplåtelse och lägenhetens skick m.m.

- 2.1. Lägenheten upplåts av Medlemmen till Operatören i befintligt skick som hotellrum att nyttjas i hotellverksamhet. Lägenheten är utrustad med inredning i enlighet med Bilaga 1.

3. Hyra

- 3.1. Operatören kommer senast den 1 december varje år hålla tillgänglig den riktpislista för uthyrning av rum på hotellet som ska gälla för perioden den 1 januari–31 december nästkommande år. Riktpislista för 2015 i enlighet med Bilaga 2.

- 3.2. Lägenheten kommer hyras ut av Operatören med tillämpning av gällande riktpislista. Operatören har dock rätt att tillämpa de rabatter som Operatören finner lämpliga med möjlighet att självständigt reglera den ersättning som Operatören kräver av hotellgäst. Operatörens intäkter av uthyrning av Lägenheten ska anses omfatta de faktiska intäkter Operatören har från uthyrning av Lägenheten.
- 3.3. Operatören kommer att ha driftkostnader avseende hotellverksamheten och därtill relaterad verksamhet, såsom frukost, marknadsföringskostnader, resebyråprovisioner, receptionisttjänst och dylikt. Dessa kostnader betalas av Operatören.
- 3.4. Operatörens faktiska bruttointäkter från uthyrning av Lägenheten (jämför punkten 3.2 ovan) utgör "Operatörens Logiintäkt".
- 3.5. Medlemmen skall för intäkter erhålla 50 % procent av Operatörens Logiintäkter (med avdrag för kostnader för städning, bäddning, m.m. uppgående till 100 (hundra) kr per uthyrt dygn/vecka, beroende på uthyrningsform), som ersättning för tillhandahållandet av Lägenheten, medan återstående 50 % procent tillfaller Operatören. Nämda intäkter (exkl. intäkter från rum lämnade med Garantihyra enligt nedan) skall fördelas mellan alla för dagen lämnade för uthyrning rum (exkl. de som åtnjuter Garantihyra enligt nedan) multiplicerat med respektive lägenhets Andelstal enligt formel: $(\text{Operatörens Logiintäkt} - \text{kostnader för städning}) \times 0,5 \times (\text{antal uthyrda rum} / \text{antal rum lämnade för uthyrning}) \times \text{Andelstal}$.

I det fall medlemmen (istället) önskar åtnjuta fast Garantihyra om 1 500 (ettusen femhundra) kr per 7 dagars vecka (måndag-söndag) måste Operatören ges 14 (fjorton) dagars varsel för sådan uthyrning. Garantihyra är Indexreglerad enligt KPI med basår 2016.

- 3.6. Operatören kommer att göra avstämningar kvartalsvis i efterskott den 1 februari, 1 maj, 1 augusti respektive den 1 november för att beräkna storleken av Operatörens Logiintäkter samt medlemmens eventuella Garantihyror. Utbetalning kommer att ske till Medlemmen senast månaden efter varje kvartalsavslut, inklusive avräkning för Medlemmens eget nyttjande av Hotellens faciliteter/tjänster.
- 3.7. Medlemmen äger inte rätt att hyra ut Lägenheten till annan än Operatören (vilket ska ske inom ramen för Uthyrningsavtalet) och medlemmens anställda.

4. Medlemmens ansvar för drift, underhåll, renovering m.m.

- 4.1. Medlemmen har inte rätt att vidta ändringar i Lägenheten annat än vad som framgår av detta avtal samt bostadsrättsföreningens stadgar.
- 4.2. Medlemmen ska bekosta utförande av löpande underhåll, reparationer, renoveringar och utbyte av Lägenhetens inredning och utrustning som bestäms enligt punkten 5.3 nedan.
- 4.3. Medlemmen ska följa Operatörens regelverk kring sophantering.
- 4.4. Medlemmen betalar via årsavgiften för fastighetsdrift, för Lägenhetens kostnader för el, vatten, värme kabel-tv, internet, städning av allmänna utrymmen, fastighetsunderhåll, m.m. enligt den ekonomiska planen.

5. Operatörens ansvar för underhåll och renovering m.m.

- 5.1. Operatören ansvarar på egen bekostnad för städning och fönsterputsning i Lägenheten vid Operatörens nyttjande av Lägenheten.
- 5.2. Medlemmen är skyldig att hålla Lägenheten i ett uthyrningsbart skick.
- 5.3. Operatören ansvarar för utförande av löpande underhåll, reparationer, renovering och utbyte av Lägenhetens inredning och utrustning. Operatören bestämmer efter samråd med Medlemmen när och i vilken utsträckning detta ska vidtas, förutom vid brådskande åtgärder där Operatören har rätt att vidta åtgärder utan att i förväg underrätta eller samråda med Medlemmen. Beträffande större underhållsarbeten, större reparationer, större renovering och större utbyte av inredning och utrustning bestämmer Operatören efter samråd med Medlemmen och styrelsen om i vilken utsträckning detta ska vidtas, förutom vid brådskande åtgärder där Operatören har rätt att vidta åtgärder utan att i förväg underrätta eller samråda med Medlem och styrelse.

6. Ansvar

- 6.1. Vid skador på Lägenheten som uppstått i Operatörens hotellverksamhet ska Operatören i första hand nyttja sin egen försäkring.
- 6.2. I den utsträckning Medlemmen har tagit sin egen försäkring i anspråk för att ersätta skador på Lägenheten som Operatören ansvarar för, ska Operatören ersätta Medlemmen för den självrisk som erlagts.

7. Försäkring

- 7.1. Operatören ska vid var tid ha gällande försäkring för den av Operatören vid hotellet drivna verksamheten.
- 7.2. Medlemmen bör teckna och under hela avtalstiden vidmakthålla försäkring avseende Lägenheten.

8. Överlåtelse

- 8.1. Operatören har rätt att utan Medlemmens samtycke överlåta detta avtal i sin helhet till annat bolag som ska överta Operatörens verksamhet. Medlemmen ska utan dröjsmål underrättas om sådan överlåtelse.
- 8.2. Medlemmen ska vid överlåtelse av bostadsrätten till Lägenheten göra förbehåll för den rätt som tillkommer Operatören enligt detta avtal. Den nya medlemmen ska teckna uthyrningsavtal med Operatören.

9. Bokning

- 9.1. Operatören kommer att använda Lägenheten i sin hotellverksamhet som hotellrum.
- 9.2. Medlemmen ska ställa Lägenheten till Operatörens förfogande för denna att hyra ut i dess hotellverksamhet med minst 15 (femton) dagar per år.

- 9.3. När Medlemmen upplåter Lägenheten på hotellet enligt Uthyrningsavtalet, har denne möjlighet att senast 14 dagar innan skriftligen meddela Operatören för att kunna åtnjuta Garantihyra (enl. 3.5) i annat fall kan Lägenheten lämnas för vidare uthyrning strönetter eller löpande, då Medlemmen ersätts enl. 3.4, 3.5. Skulle medlemmen vilja ändra sina vistelsetider skall Operatören verka för att friställa Lägenheten för Medlemmen.
- 9.4. Om Medlemmen överlåter bostadsrätten till Lägenheten, ska förvärvaren vara bunden av den tidigare Medlemmens bokningar enligt denna punkt 9, upp till 6 (sex) månader.

10. Avtalstid och uppsägning

- 10.1. Avtalstiden är 10 (tio) år från dagen för undertecknandet av avtalet.
- 10.2. Avtalet kan sägas upp att upphöra vid avtalstidens utgång. Uppsägning ska i sådant fall ske skriftligen senast 9 (nio) månader innan avtalstidens utgång.
- 10.3. Om avtalet inte sägs upp till avtalstidens utgång anses avtalet förlängt med 24 (tjugofyra) månader i taget, uppsägning kan i sådant fall ske enligt vad som stadgas i punkten 10.2.

Stockholm den 2015

För Medlemmen:

För Operatören:

Mikael Rosenberg

Lars Kristiansson