

## 1. Driftavtal mellan BRF Vikingen 4 och Hotell H5 AB

BRF Vikingen 4 (org. nr 769634-6563), nedan nämnd Föreningen, och Hotell H5 AB (org. nr 559521-7422, adress Keltiska Vägen 6, 291 65 Kristianstad), 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: 2024-01-01 till 2025-01-01.

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 besiktningar avseende 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.
- Kostnaden för skadedjursförsäkring (såsom avtal med Anticimex eller motsvarande) ska delas lika mellan Driftbolaget och Föreningen. Det innebär att 50% av den årliga kostnaden faktureras Driftbolaget och 50% faktureras Föreningen.

BRF står ansvarig för:

- Anläggningens abonnemang avseende VA, sopor, el, värme och internet.
- Försäkring av den fasta egendomen.
- Avtal, besiktningar och åtgärder/underhåll avseende larm, OVK, hiss och låssystem.

- Upprättande och uppdatering av underhållsplan för fastigheten samt åtgärder och investeringar enligt planen. Driftbolaget är remissinstans i detta arbete.
- Äganderätten till domänerna h5hotel.com, h5hotel.se samt h5hotell.se.
- Äganderätten till telefonnummer som är knutet till hotellet.
- Ev. nyanskaffning av maskiner som krävs för fastighetsskötseln.

#### 1.1.3 Intäkter från uthyrningen av hotellrum Fördelas enligt följande:

- Om beläggningen understiger 50%: Driftbolaget erhåller 30% av hyresintäkterna efter avdrag för moms och ev. provision, tvätt samt transaktionskostnader.
- Om beläggningen överstiger 50%: Driftbolaget erhåller 35% av hyresintäkterna efter avdrag för moms och ev. provision, tvätt samt transaktionskostnader.
- Om beläggningen överstiger 70% under lågsäsong erhåller Driftbolaget 40% av hyresintäkterna efter avdrag för moms och ev. provision. Med lågsäsong avses september till och med mars.
- Bokningar som är 30 nätter eller längre: Driftbolaget erhåller 25% av intäkterna efter avdrag för moms och ev. provision.

Resterande betalas ut till ägarna.

1.1.4 Sirvoy och andra konton Alla konton som används under uthyrningen disponeras och sköts av driftbolaget, men ägs av BRF. Om driftbolaget går i konkurs, eller detta kontraktet sägs upp av endera part, tillfaller alla konton BRF. Vid uppsägning av avtalet skall BRF kompensera driftbolaget för eventuella inestående krediter på ovan nämnda konton.

1.1.5 Rörelsens bedrivande Driftbolaget förbinder sig att bedriva rörelsen under namnet "H5 Hotel" om inget annat avtalas med föreningens styrelse.

1.1.6 Personal Driftbolaget förbinder sig att anlita den personal som krävs för rörelsens bedrivande.

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: hamdan.development@gmail.com Kontakt BRF Vikingen 4: stassori@gmail.com

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

1.2.3 Bokningar som anordnats av ägare Definition Bokningar som inte inkommit från en automatisk säljkanal (såsom Expedia, Booking.com mfl), hemsidan, eller Driftbolaget själva.

Villkor Alla bokningar omfattas av villkoren nedan. Bostadsrättsinnehavaren och hyresgästen äger rätten att förhandla endast om vistelsens datum och pris.

Allmänna villkor • Hyresobjektet får endast användas till bostadsändamål. Uthyrning i andra hand är ej tillåten. Hyresgästen får ej varaktigt eller upprepade gånger inkvartera obehöriga som ej godkänts av hyresvärden. • Uppsägningstiden är en månad. • I hyran ingår el, värme, och internetuppkoppling. • Hyresgästen får inte utföra målning, tapetsering, bygga om, göra hål i väggar eller jämförbara åtgärder. • Hyresvärdens försäkring gäller ej hyresgästens ägodelar. • Hyresgästen skall väl vårda och akta den upplåtta egendomen. Skulle skada inträffa, svarar hyresgästen härför, såvida hen inte kan visa att han eller någon annan hen svarar för inte är vållande till skadan. • Hyresgästen förbinder sig att respektera de ordningsregler som hotellet har fastställt. Brott mot dessa villkor eller ordningsreglerna kan utgöra grund för avhysning utan återbetalning. • Djurförbud gäller på hotellet. Medföres djur in på rummet kommer hyresgästen debiteras för en total sanering av det aktuella rummet och om det är aktuellt även andra ytor. • Olaglig aktivitet är ej tillåten på hotellet. • Hyran skall betalas i förskott. Betalning sker via Swish, kort, mot faktura eller Bankgiro. Kontanter mottages ej. • Rökning är ej tillåtet någonstans på hotellet eller innergården samt inom en radie om 5 m från entrén. Den som röker inomhus kommer debiteras en saneringsavgift om 5000 kr. Utlöses brandlarmet tillkommer en kostnad för detta. • Boende på Hotel H5 skall använda hotellets sängkläder. Det går bra att använda egna handdukar om så önskas. Tvättmaskin och torktumlare finns att tillgå för gästerna. För tvättmedel och ev. sköljmedel svarar gästen själv. • Handtvål, duschgel och toalettpapper ingår. Hyresgästen informerar hotellet i god tid om något behöver fyllas på. • Det skall vara lugnt och tyst på hotellet mellan 22:00 och 07:00. Hotellet äger rätten att avvisa gäster som uppträder på ett sätt som kan uppfattas som 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.

1.2.7 Städning av rum Driftbolaget skall städa rum så snabbt som det är praktiskt möjligt. Om många rum checkar ut samtidigt prioriteras städning av de rum som har bokningar närmast i tiden.

Lämnas ett rum i ett orimligt skick äger driftbolaget rätten att fakturera gästen för extra städning/kemtvätt/sanering/reparationer.

Om ett rum vandaliserats skall driftbolaget återställa rummet skyndsamt och ligga ute med max 10 000 kr tills dess att gästen har betalat. Om kostnaden för reparationen överstiger 10 000 kr belastar mellanskillnaden nästkommande ägarutbetalning tills dess att pengarna drivits in från gästen. Driftbolaget sköter indrivningen i längsta möjliga mån, men äger rätten att sälja fakturan till tredje part. Är inte skulden reglerad inom 2 månader reduceras ägarutbetalningen för det belopp som driftbolaget ligger ute med. Driftbolaget kommer fortsätta att försöka driva in skulden.

1.2.8 Tvätt Alla rum bäddas och förses av Driftbolaget med ett bäddset (1 stor handduk, 1 liten handduk, 1 örngott, 1 påslakan och 1 underlakan) per person och bokning. En avgift om 50 kr per bäddset och bokning debiteras ägarna. Dubbelrum och dubbelrum plus bäddas alltid med 2 bäddset, även om det är en person som bor där. Dubbelrum plus och enkelrum plus som skall ha extrasängar bäddas och debiteras efter behov. Önskar gästen byta lakan under sin vistelse så kostar detta gästen 100 kr per gång (en bädd), och 50 kr extra per bädd utöver den första. Utöver kostnaden för logi debiteras långtidshyresgäster varje vecka även en obligatorisk tvättkostnad enligt ovan.

Alla hotellgäster skall använda hotellets sängkläder som måste bytas en gång per vecka. Det är ej tillåtet att tvätta sängkläder eller handdukar själv.

1.2.9 Ekonomi Driftbolaget äger inte rätt till bostadsrättsinnehavarnas pengar och skall ej använda dessa för egen räkning.

Utbetalning till bostadsrättsinnehavarna skall ske senast vid slutet på månaden efter den som hyran inbetalats i. Driftbolaget äger rätten att betala ut pengarna tidigare. Vid varje utbetalning fås en specifikation med alla bokningar som rummet i fråga haft under den aktuella perioden.

Utbetalning sker endast efter att driftbolaget har fått betalt av gästen.

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.

2.3 Betalning av ersättningen Ägarens andel i bostadsrättsföreningen speglar intjänad ersättning och skall redovisas och utbetalas månadsvis i efterskott dock senast 30 dagar efter utgången månad. Driftbolaget upprättar självfaktura åt Ägaren vid utbetalningarna. Driftbolaget äger rätt att kvitta eventuella fordringar på Ägaren som kan uppkomma till följd av detta uthyrningsavtal.

2.4 Ägarens förpliktelser 2.4.1 Ändamålet med Bostadsrätten/Uthyrningsobjektet I enlighet med bostadsrättsföreningens bestämmelser får ägaren inte använda bostadsrätten för något annat ändamål än det avsedda, vilket är hotellanvändning. De perioder som ägaren ej

ämnan disponera bostadsrätten för egen tillfällig vistelse skall hotellverksamhet bedrivas. Permanentboende får inte förekomma. De perioder som ägaren ej ämnar disponera Bostadsrätten skall den uteslutande och till fullo nyttjas för hotellanvändning och disponeras av Driftbolaget för uthyrningsverksamhet.

2.4.2 Force majeure m.m Driftbolaget och Ägaren har rätt att frånträda detta Avtal om Uthyrningsobjektet till följd av krigshandling, naturkatastrof, arbetsmarknadskonflikt, eldsvåda eller andra icke blott temporära hinder och avbrott i försörjning av nyttigheter, eller annan omständighet av lika ingripande art, inte kan tillhandahållas eller nyttjas på avsett sätt, och som parterna inte råder över eller kunnat förutse.

2.4.3 Kontinuerlig uppdatering av registrerade ägardata Ägaren är förpliktigad att meddela Driftbolaget förändringar i de uppgifter som är knutna till objektets ägare. Dessa uppgifter omfattar ägarbyten samt ägarens namn, adress, telefonnummer, e-post och bankkonto för utbetalning.

2.4.4 Uthyrning För att Driftbolaget skall kunna optimera beläggningen/uthyrning är förutsättningen att Ägaren meddelar Driftbolaget i god tid när uthyrningsobjektet ej står till Driftbolagets förfogande för uthyrning, dock senast 31 november varje år innan aktuellt år. Om Ägaren vill disponera Uthyrningsobjektet för ytterligare perioder än vad som tidigare meddelats äger Ägaren rätt att boka Uthyrningsobjektet om den inte redan är uthyrd. Ägaren skall då kontakta Driftbolagets uthyrningstjänst för bokning. Ägaren äger ej rätten att disponera uthyrningsobjektet för egen räkning mer än fyra kalendermånader per år, varav endast två veckor under perioden maj till augusti.

2.4.5 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 ersatta inventarier. Detta gäller ej det som omfattas av nedanstående punkter:

1. Skador som omfattas av föreningens försäkring För kostnader som överstiger självriskan 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.

2.7 Ansvar skatt Ägaren är skyldig att hålla sig informerad om Skatteverkets regler avseende uthyrning av bostadsrätt och den skattskyldighet detta kan innebära. Ägaren är skyldig att informera Driftbolaget när Ägaren bedriver momspliktig verksamhet avseende uthyrningen av uthyrningsobjektet och när förändringar sker i statusen avseende Ägarens mervärdesskatt till Driftbolaget.

2.8 Skador Driftbolaget eftersträvar att tillse att skador på Uthyrningsobjektet ersätts av den hotellgäst som orsakat skadan, och Driftbolaget tillser att Uthyrningsobjektet återställs och blir i uthyrbart skick igen. Driftbolaget åtar sig att vidta sedvanliga indrivningsåtgärder för att tillse att hotellgästen erlägger betalning. För det fall hotellgästen ej slutligen erlägger ersättning för skada ska Driftbolaget i första hand kontrollera om skadan omfattas av fastighetsförsäkringen eller ägarens hemförsäkring. Först om ersättning inte kan erhållas från försäkringarna, åligger det ägarna att svara för kostnaden för återställandet.

Utrustning och övrigt som går sönder p.g.a. slitage åtgärdas av Driftbolaget och bekostas av ägarna. Driftbolaget är skyldig att samråda med styrelsen innan åtgärd vidtas avseende kostnader överstigande 10 000 kr exkl. moms. Utrustning/inredning och övrigt som åtgärdas av Driftbolaget belastar kommande ägarutbetalningar. Genom uthyrning av Uthyrningsobjektet förklarar sig Ägaren härmed medveten om och accepterar slitage på Uthyrningsobjektet och dess inventarier till följd av uthyrning.

Skulle hotellgäst eller Ägaren förorsaka ett falskt automatlarm avseende brand, debiteras den som förorsakat larmet med den faktiska kostnaden. Det åligger ägarna att svara för kostnaden om denne förorsakat larmet och är det hyresgästen som förorsakat det så åtar sig Driftbolaget att vidta sedvanliga indrivningsåtgärder för att tillse att hotellgästen erlägger betalning. För det fall hotellgästen ej slutligen erlägger ersättning åligger det ägarna att svara för kostnaden. Detsamma gäller för utryckningskostnader för falsklarm i störningsärenden till vaktbolag och liknande. Driftbolaget skall till bästa förmåga försöka driva in alla skulder på eventuella obetalda hotellräkningar. Om Bolaget skulle misslyckas att driva in en sådan fordran har de heller inte någon skyldighet att betala ut ersättning till ägarna för denna period.

2.9 Förbrukningsvaror m.m i uthyrningsobjektet Driftbolaget håller förråd av förbrukningsvaror såsom, städutrustning, toalettpapper, tvål m.m till uthyrningsobjektet. Detta debiteras ägarna genom ett årligt avdrag på 1000 kr exkl.moms per Uthyrningsobjekt vid utbetalning av uthyrningsintäkterna till ägarna.

2.9.1 Avtalsbrott För det fall Ägaren ej ställer Uthyrningsobjektet till Driftbolagets förfogande äger Driftbolaget rätt till ersättning för den ekonomiska skada Driftbolaget därigenom åsamkats. Ersättningen är begränsad till max 20 000 kronor. Ägaren skall äga rätt till motsvarande ersättning av Driftbolaget om Driftbolaget brister i sina åtaganden och sådan brist sker till följd av uppsåtlig handling eller underlåtenhet eller på grund av grov oaktsamhet av Driftbolaget.

2.9.2 Åtgärdande av akuta fel och kvarhållande av ägarutbetalningar Vid akuta ärenden som kräver omedelbara åtgärder för att säkerställa fastighetens drift och funktion, kan Driftbolaget – efter samråd med styrelsen för BRF Vikingen 4 – besluta att tillfälligt kvarhålla ägarutbetalningar för att finansiera åtgärdandet av det akuta felet. Information om beslutet och dess omfattning ska omgående kommuniceras skriftligen till samtliga ägare.

2.9.3 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.

2.9.4 Giltighet Detta avtal gäller så länge Ägaren är medlem i bostadsrättsföreningen.