

Mellan Vindelns kommun (hyresvärd) och Aurora Borealis Adventure HB (hyresgäst) har följande hyresavtal träffats.

Fastighetsskötare Vindelns Bostäder (VIBO)
Ägare av anläggningen är Naturvårdsverket (NV)

HYRESOBJEKTET Kaffestuga vid Mårdseleforsen med tillhörande altan och parkering.

1) Hyresgästen svarar för och bekostar:

Hela anläggningens driftskostnader exempelvis elkostnader, uppvärmning, varmvatten och sophämtning. Städning, va-kostnader, slamtömning, telefonkostnader, gräsklippning och krattning.

Skötsel av planteringar, gödsling, vattning och städning av grönytor. Underhåll av lösa inventarier i byggnaderna. Att meddela skötselansvarig när vattenledning skall tömmas för säsongen. Reparationer och under av maskiner, inventarier som hyresgästen själv tillhandahållit.

2) Hyresgästens åtagande

Kaffestugan skall under perioden 20 maj – 31 augusti hållas öppen. Om grupper så önskar anpassas öppettiderna efter deras önskemål.

Hyresgästen ska genomföra en årlig gästundersökning som ska ligga till grund för utvärdering och utveckling av verksamheten.

Hyresgästen skall hålla daglig översyn över anläggning och rapportera eventuella brister till sköteselansvarig. I daglig tillsyn ingår kontroll att värme är på i byggnader som ska vara och visuellt försäkra sig att inga synliga vattenskadorna uppstått.

Ombyggnad, ändringar eller kompletteringar som hyresgästen på egen hand bekosta önskar utföra får endast företas efter särskilt godkännande av upplåtaren/fastighetsskötare och i förekommande fall myndighet.

Hyresgästen får ej vidta åtgärder som är ägnade att försämrar funktionen hos ventilation, sprinkler m.m. Vid brand eller annan förstörelse som helt eller delvis förstör byggnaden så kan hyresgästen ej ställa krav mot annan part att byggnaden återuppförs igen. (se punkt 4)

3a) Fastighetsskötaren svarar för och bekostar

Årlig besiktning i samband med den; påslagning och avstängning av vatten till anläggningen, vår och höst.

Tömning av diskmaskin och vinterförvaring av denna samt rensning av takavvattningssystem vår och höst.

3b) Fastighetsskötaren svarar för

Långsiktigt underhåll och reparationer (målning, reparationer, ombyggnationer m.m.)
Detta kan ombesörjas av fastighetsskötaren men nedlagda kostnader debiteras ägaren.

4) Hyresvärdens åtagande

Byggnaderna är ej försäkrade enligt statens förordning (1954:325) senast ändrade genom SFS 1992:174

Upplåtaren har rätt att påkalla omförhandling av hyran med anledning av ombyggnad, tillbyggnad eller investeringar i energi, värmesystem.

5) Besiktningar

Anläggningen ska årligen i maj månad besiktigas av fastighetsskötaren och hyresgästen. De brister och fel som upptäcks vid besiktningen skall snarast åtgärdas av respektive part.

6) För Kaffestugan gäller (förutom ovanstående punkter)

I byggnaden får sedvanlig kaféverksamhet bedrivas. Försäljning får avse varor, inom ramen för lokalens godkännande enligt livsmedelslagen. Hyresgästen ska under kaffestugans öppettider upplåta kaffestugans toaletter till allmänheten som besöker området.

7) Återställning

Vid avflyttning skall hyresgästen bortföra sin egendom och återställa hyresobjektet i godtagbart skick samt rengöra objektet. Har detta inte gjorts senast avflyttning, får fastighetsskötaren avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad.

8) Nycklar

Fastighetsskötaren har rätt att inneha reservnycklar till lokalerna. Vid avflyttning ska hyresgästen utan ersättning överlämna samtliga nycklar till fastighetsskötare, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

9) Avsägande av besittningsskydd

Hyresgästen godkänner att hyresavtalet inte ger någon rätt till besittningsskydd.
Avsägning ska vara godkänd av Hyresnämnden för att detta hyresavtal ska vara giltigt

10) Force Majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan därmed jämförlig händelse som upplåtaren inte råder över och inte heller kunnat förutse.

11) Överlåtelse

Hyresavtal kan inte överlåtas, upplåtas i andrahand eller intecknas utan upplåtarens godkännande.

12) Mervärdeskatt

Alla belopp i hyresavtalet är exkl. mervärdeskatt.

13) Hyra

Bashyra är 15 000 kr per år och faktureras från fastighetsskötaren. Bashyran är anpassad KPI 2014. Skulle indexavtalet någon påföljande oktobermånad ha ändrat i förhållande till bastalet, justeras hyran i förhållande till samma procenttal varmed indextalet varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Hyresändring sker alltid från och med 1 januari året efter oktoberindex föranlett omräkning. Hyresbelopp ska aldrig sättas lägre än bashyran. Hyran erläggs i sin helhet, utan anfordran 1/10 varje år.

14) Uppsägning

Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet i förtid om inte avtalet uppfyller avtalsenliga åtaganden, missköter betalningar av skatter och avgifter och i händelse av konkurs, betalningsföreläggande, ackord etc eller när hyresgästen bevisligen är på obestånd. Likaså har hyresgästen rätt att säga upp avtalet i förtid om inte hyresvärden följer avtalet.

15) Hyrestid

Hyrestid fr.o.m. 2015-01-01 till 2019-12-31. Hyresavtalet är 5 årigt därefter förlängs avtalet år för år. Uppsägning av kontrakt skall ske minst 9 månader före hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 1 år i taget tills uppsägning sker.

16) Fastighetsskötarens kontakt person


Bovärd inom Vindelbostäder AB

Mikael From tfn 070-372 12 55

Vindelns 2014-12-22


.....
Vindelns kommun

Per-Eric Magnusson


.....
Aurora Borealis Adventure HB

Donald Eriksson


.....

Maria Gustavsson

Bilaga 1: karta över området.

HYRESAVTAL Kaffestugan Mårdsele
2014-12-22

4(4)

Bilaga 2: Inventarieförteckning Mårdsele kaffestuga upprättas tillsammans med ny arrendator.

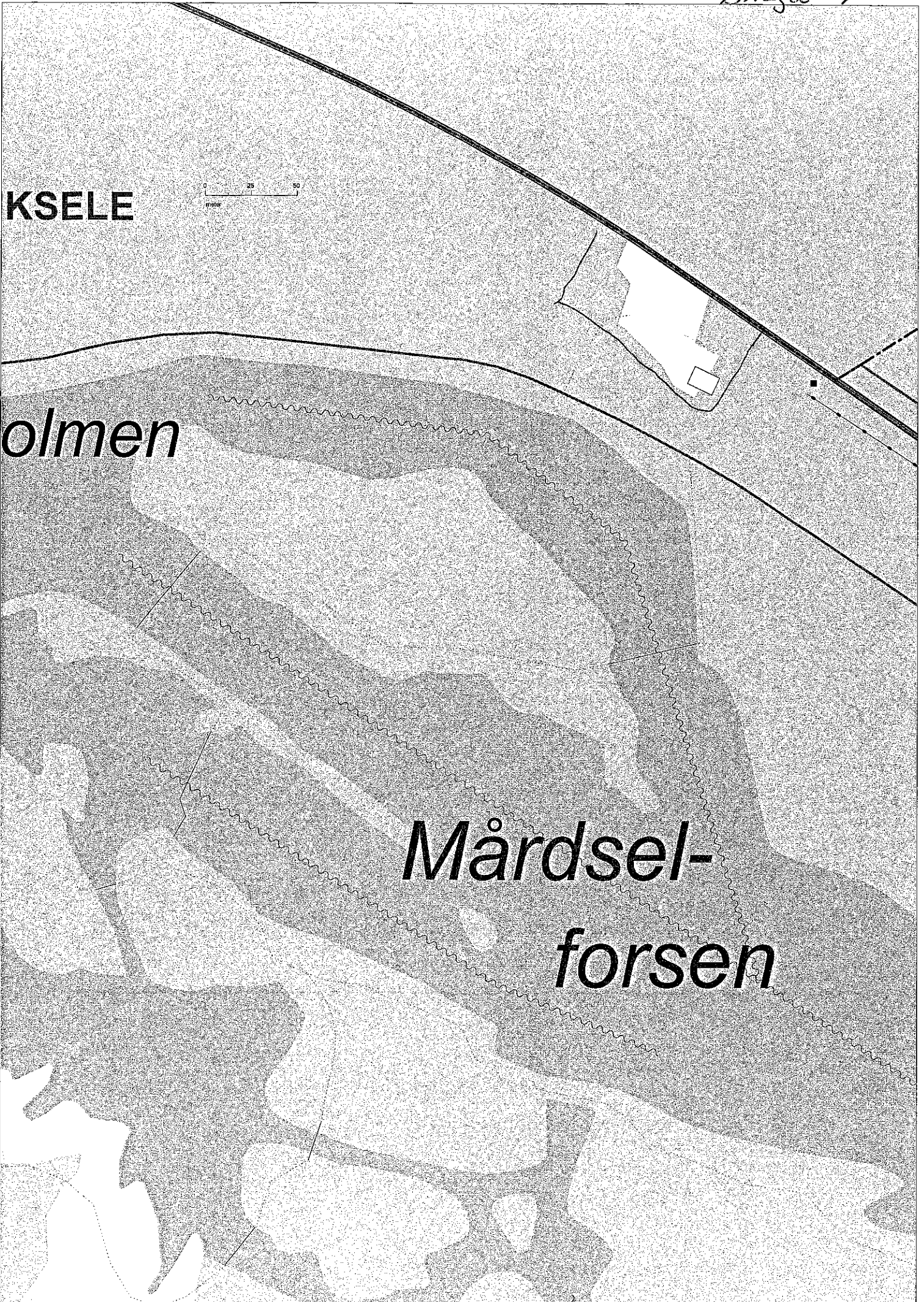
Bilaga 3: Avstående av besittningsskydd.

KSELE



olmen

*Mårdsel-
forsen*





Vindelns
Kommun

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD.


Parter

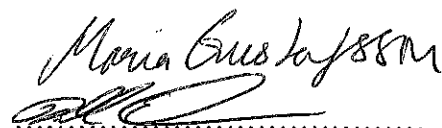
Vindelns kommun

Aurora Borealis Adventure HB

Parterna är överens om att bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken inte skall gälla för upplåtelse av Mårdsele cafe. enligt bilagda avtal daterat 2014-12-22

Vindeln 2014-12-22


.....
Vindelns kommun


.....
Aurora Borealis Adventure HB



FÖR KÄNNEDOM

Besiktning av Mårdsele

Närvarande: Peter Green Arrendator
Anders Eriksson VIBO (Besiktningsman)

Kaffestuga

Besiktningen avser enbart brister i fastigheterna, och utrustning

Kök: Golvmatta trasig. Anmärkning från Miljökontoret
Färg i tak flagnad. Anmärkning från Miljökontoret
Lagning av hål samt ommålning av väggar. Vid byte av matta bör man måla om köket
Induktionsspis fungerar dåligt enligt Peter Green
Fettuppsamlare till kökskåpa saknas

Förråd: Dörr i förråd saknar en genomgående bult för låsning

Hall: Ok

Hwc: Dörren går in mot hwc. Peter Green vill att den vänds så den går ut mot hall
Som det är på ritningen.

Förråd: Ok

Wc: Ok

Omkl: Ok

Servering: Ok



Utvändigt: Personaldörr ommålas
Rensning av hängrännor
Bätringsmålning av altanräcke.

Övrigt: Enligt Peter Green så var taket tätt och bra. Kunde inte kontrollera takteglet på grund av snö.
Enligt uppgift från Peter Green så var det snedbelastning på elen i köket
Allmänt ostädad inomhus
Kunde inte kontrollera inventarierna då det inte finns någon lista

Vid pennen
Anders Eriksson