



SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga nr 2

Avser	Hyreskontrakt nr 2357-001	i fastigheten Bråna 4:2 samt del av Bråna 4:3
Hyresvärd	Melleruds kommun	Personnr/orgnr 212000-1488
Hyresgäst	Vita Sandars Camping AB	Personnr/orgnr 556425-6450

1. Avtalsomfattning

1.1 Objekt

Hyresrätten omfattar Vita Sandars camping med för närvarande 239 campingplatser och 29 campingstugor jämte butik/caféörelse samt övriga till campingen hörande byggnader och anläggningar. Hyresobjektet är beläget på fastigheten Bråna 4:2 samt del av Bråna 4:3 som båda ägs av Melleruds kommun.

1.2 Upplåtelse av reklamplatser, spel etc.

Hyresgästen har rätt att upplåta reklamplatser inom campingområdet. Intäkterna tillfaller hyresgästen om inte annat särskilt avtalats. Hyresgästen har rätt att efter erforderliga tillstånd ha automatspel inom objektet. För annan användning än ovan angetts krävs hyresvärdens medgivande.

1.3 Syn

Objektet upplåts i befintligt skick. Före tillträdesdagen ska parterna gemensamt hålla syn av objektet, varvid protokoll över objektets skick ska upprättas och undertecknas av båda parter. Motsvarande syn hålls årligen innan den 30 april och vid avtalets upphörande.

1.4 Kollektivavtal

Hyresgästen får inte vidta åtgärd som kan antas medföra åsidosättande av lag eller kollektivavtal eller mot vad som är allmänt godtaget inom hyresgästens kollektivavtalsområde. Om hyresgästen anlitar annan självständig företagare ska denne avkrävas motsvarande utfästelse

2 Hyresgästens rättigheter och skyldigheter

2.1 Drift, skötsel, reparation och underhåll

Hyresgästen ska ombesörja och bekosta objektets drift, skötsel, reparation samt löpande och periodiskt underhåll, enligt gränsdragning i bilaga särskilda bestämmelser. Hyresgästen ska härutöver ombesörja skötsel av kommunens badplats i sjön Vänern vilket innebär skötsel och tillsyn av, toaletter och bryggor. Hyresvärderna ska ombesörja att bryggor läggs i senast 15 maj och tas upp tidigast 1 september varje år. Hyresvärderna står för underhåll av bryggor.

2.2 Marknadsföring

Hyresgästen är ensam ansvarig för marknadsföring av objektet. Hyresgästen är därvid skyldig att utan särskild kostnad för hyresvärderna marknadsföra kommunens övriga turistaktiviteter, trollingträffar och dylikt.

2.3 Öppethållande/säsongperiod

Objektet ska hållas öppet för allmänheten året runt. Butik och restaurang hålls öppna från och med Kristi Himmelfärdshelgen och samtliga helger fram till högsäsong, under högsäsong hålls butiken och restaurangen öppen dagligen. Högsäsongen varar mellan midsommar till och med vecka 31.

2.4 Campingavgifter/prissättning

Hyresgästen bestämmer årligen campingspriserna. Detsamma gäller för övriga avgifter som erläggs av campinggästerna.



2.5 Ansvar för objektets sundhet, ordning och skick

Hyresgästen är ansvarig för att sundhet, ordning och skick upprätthålls inom objektets gränser. Särskild vikt fästs vid sådana förhållanden som kan medföra risk för att campinggäster och andra besökanden kan komma till skada. Hyresgästen ska se till att miljö- och hälsofarlig verksamhet inte förekommer inom objektets gränser. Hyresgästen ska genast underrätta hyresvärden om förhållanden som är av betydelse för hyresvärden i egenskap av fastighetsägare. Hyresgästens ordningsregler finns att läsa på www.vitasandarscamping.se.

2.6 Ny-, om- och tillbyggnad av objektet

Hyresgästen får inte företa ny-, om- och tillbyggnad utan hyresvärdens medgivande. Om sådant medgivande lämnas ska hyresgästen ombesörja och bekosta erforderliga tillstånd hos berörda myndigheter.

Hyresgästen har möjlighet att vid investeringar i ny- om- och tillbyggnader lämna in en ansökan till kommunstyrelsen om att få investeringen godkänd. Ansökan ska innehålla en beskrivning av investeringen, offert på arbetet samt önskemål om investeringens avskrivningstid. Kommunstyrelsen beslutar om godkännande av investering samt avskrivningstiden. De godkända investeringarna betalas av hyresgästen, men sammanställs hos hyresvärden i en avräkningsrapport där varje investering årligen räknas av i enlighet med överenskommen avskrivningstid. Vid hyresförhållandets upphörande ska investeringar som gjorts i objektet och som är beslutade av kommunstyrelsen inlösas av hyresvärden enligt den då aktuella avräkningsrapporten. Innan inlösen ska en syn göras över investeringarna. Om skicket inte motsvarar det förväntade med hänsyn till ålder och kvarvarande avskrivningstid ska beloppet för inlösen justeras med motsvarande kostnad för att sätta investeringen i förväntat skick. Hyresgästen har vid förfrågan möjlighet att tillhandahålla aktuell avräkningsrapport från Hyresvärden.

Hyresvärden får inte utan hyresgästens medgivande företa ny-, om- och tillbyggnad av objektet.

2.7 Drift- och ansvarsförsäkring

Hyresgästen ska teckna erforderliga drift- och ansvarsförsäkringar för tillfälliga avbrott i campingverksamheten och skador som kan tillfogas campinggäster och personal till följd av campingverksamheten.

3 Kvalitetskontroll/Uppföljning/Utvärdering

3.1 Allmänt om kvalitetsfrågor

Kvaliteten ska motsvara nyttjarens krav och campinganläggningars vedertagna standard. Kvaliteten ska för campinganläggningen bland annat avse utbud av olika aktiviteter, tillgänglighet till allmänna utrymmen, utrustning och andra resurser samt kunskap och hög servicenivå hos personalen.

3.2 Uppföljning och utvärdering

Redovisning av besöksfrekvens och avgiftsnivå för tjänster tillhandahålls av hyresgästen och lämnas till hyresvärden efter förfrågan. Hyresgästen ska årligen senast tre månader efter bokslutsdag tillsända kommunens kontaktperson sitt bokslut med verksamhetsberättelse. Parterna ska gemensamt utvärdera hela eller delar av verksamheten och dess utveckling.

4 Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter

4.1 Underhåll

Hyresvärden ombesörjer och bekostar periodiskt och löpande underhåll av toaletter och bryggor som betjänar badplatsen.

4.2 Egendomsförsäkring

Hyresvärden ansvarar för att fast och lös egendom som tillhör denne omfattas av erforderligt försäkringskydd.

4.3 Hyresvärdens inspektionsrätt

Hyresvärden har rätt att företa inspektion av objektet. Hyresgästen ska minst två veckor i förväg underrättas om förestående inspektion.



4.4 Ledningsarbeten med mera

Hyresvärden, eller annan som har dennes tillstånd, får dra fram och underhålla ledningar och därmed sammanhängande anordningar inom objektets gränser. Hyresgästen har rätt till ersättning för direkta skador till följd av ledningsarbetet. Om hyresgästens intäktsmöjligheter väsentligt beskärs till följd av intrång av bestående natur ska bashyran för upplåtelsen reduceras i motsvarande mån.

5. Gränsdragning

5.1 Definitioner

Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett objekt eller byggnadsdel i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skäligen kostnad.

5.2 Hyresvärdens ansvar

Hyresvärden ansvarar endast för utbyte av:

- Bärande stomme med dess tillhörande delar
- VVS och elinstallationer som är dragna i stomme eller i marken.
- Endast staketet som avgränsar mellan objektet och vägen mot stranden, ej staketet runt poolen.

Hyresvärden ansvarar för ovan nämnda utbyte endast under förutsättning att behov av utbyte inte beror på hyresgästens försummelse av underhållsansvaret eller på grund av oaksamhet hos hyresgästen.

5.3 Hyresgästens ansvar

Hyresgästen ska ombesörja och bekosta objektets totala drift, skötsel, reparation samt löpande och periodiskt underhåll. Hyresgästen ansvarar för allt underhåll och utbyte av maskiner i restaurangköket samt underhåll, skötsel, bibehållande och utbyte av vägar, staket och grönytor inom området.

Hyresgästen har ansvar för att besiktningspliktiga anordningar kontrolleras i enlighet med gällande regelverk och rekommendationer.

Hyresgästen ansvarar, via godkännande av investeringsbegäran, för utbyte av:

- Tak, fasad, fönster, dörrar, samtliga ytskikt, sanitetsporslin, fast inredning, kök i stugor och servicehus med tillhörande utrustning.
- Plattsättning utomhus
- Elstolpar till campingplatser och stugor
- All utrustning som krävs för verksamhetens behov av värme, varmvatten och ventilation.
- Pool, äventyrsgolf samt lekplats

Hyresgästen ansvarar för och bekostar alla ny- om- och tillbyggnader av objektet. Se även avsnitt 2.6.

6 Brandskydd

- 6.1** Hyresgästen ansvarar för att objektet vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet. Hyresgästen ska även ansvara för och bekosta sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.



- 6.2** Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av brandskydd i Lokalen. För det fall Hyresgästen efter tillträdet utför ombyggnads- eller ändringsarbeten i Lokalen ansvarar och bekostar Hyresgästen de förändringar i brandskyddet som krävs för att uppfylla de krav på brandskydd som anges i punkten 6.2.
- 6.3** Part ska utan dröjsmål till andra parten anmäla brister i brandskyddet som denne upptäcker eller borde upptäcka.
- 6.4** Hyresgästen åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Hyresgästen är dessutom skyldig att en gång om året bereda hyresvärden tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete
- 6.5** Hyresgästen förbinder sig att se till att räddnings- och utrymningsvägar inom Lokalen alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta och att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.
- 6.6** Hyresgästen förbinder sig att se till att räddnings- och utrymningsvägar utanför Lokalen som Hyresgästen är beroende av alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras och att brandceller är intakta.

7 Allmänna bestämmelser

7.1 Hänvisning

Hyresvärden ska verka för att information om campingen sprids genom turistbyråer och liknande verksamhet så länge sådan bedrivs i kommunal regi.

7.2 Utbyggnad

Hyresgästen och Hyresvärden ska gemensamt verka för en utbyggnad av campingplatsen med nytt servicehus och fler campingplatser.

7.3 Hävningsrätt

Part får häva detta avtal om motparten inte fullgör sina åligganden och/eller uppträder trolöst mot huvudman eller tredje part och att rättelse av åligganden inte sker utan dröjsmål efter erinran. Hävning får dock endast ske under förutsättning att avtalsbrott dels är av väsentlig betydelse och är av sådan karaktär att hyresrätten är förverkad enligt jordabalken. För att upphöra att gälla ska avtalet sägas upp i föreskriven ordning.

Part får rätt att häva avtalet om erforderliga tillstånd för att driva verksamhet eller delar av verksamhet inte kan ges eller dras in.

7.4 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas och objektet får inte upplåtas i andra hand utan hyresvärdens godkännande.

7.5 Förbud mot inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

7.6 Inlösen eller ersättning

Vid avtalets upphörande ska egendom som tillförts objektet och som är beslutade av kommunstyrelsen inlösas av hyresvärden enligt den då aktuella avräkningsrapporten.

7.7 Avtalsförutsättning

Detta avtal ersätter det tidigare avtalet som tecknats mellan parterna och som har sin grund på ett av kommunfullmäktige fattat beslut om utarrendering den 26 mars 1991, §20.

7.8 Utväxling av avtal

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.



Ort/Datum:

Hysesvärd

Karl-Olof Petersson

Ludwig Mossberg

Ort/Datum:

Hysesgäst

Jonas Westman
För Vita Sandars Camping AB

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1(3)

Nr 2357-001

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Melleruds kommun	Personnr/orgnr 212000-1488	Sign
Hyresgäst	Vita Sandars Camping AB	Personnr/orgnr 556425-6450	Sign
Lokalens adress	Kommun Mellerud	Fastighetsbeteckning Bråna 4:2, samt del av Bråna 4:3	
	Gata 464 80 MELLERUD	Våning	Lägenhet nr
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Campingverksamhet och därmed förenlig verksamhet samt butiksförsäljning och sedvanlig kommersiell försäljning.		
Lokalens storlek och omfattning	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).		Bilaga 1
	<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> plats för skyltskåp/automat
Inredning mm	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		Bilaga
Kontraktstid	Från och med den 2025-01-01	Till och med den 2029-12-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader	före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång.	
Hyra	Kronor 12,5 prisbasbelopp per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg		
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	Varmvatten tillhandahålls <input checked="" type="checkbox"/> Hela året <input type="checkbox"/> Inte alls	
VA-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> bekostas av hyresgästen		Bilaga
Kyla Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> bekostas av hyresgästen		Bilaga
EI	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang	
Trapp- städning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
Emballage- hämtning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
Sophämtning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
Fastighets- skatt	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga
Ledningar för telefoni och datakommuni- kation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.		
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 100 procent. (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen.) Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2(3)
Nr2357-001

Hyrans betalning	Hyran erläggs senast den 31/8 för innevarande år genom att hyresvärden fakturerar hyresgästen.		
Ränta Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Underhåll mm	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	<input type="checkbox"/> Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	<input type="checkbox"/> Hyresgästens underhållningsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga.		Bilaga 2
	Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats.		
	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.			
Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.		
	Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner.		
	Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å skyltfönster, entrédörrar och skyltar	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar			
Låsanordningar	Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana läs- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- och företagssäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den		Bilaga
Särskilda bestämmelser	Se bilaga med särskilda bestämmelser		Bilaga 2
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Mellerud		
	Hyresvärd	Hyresgäst	
Karl-Olof Petersson	Vita Sandars Camping AB		
Ludvig Mossberg			
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlätas fr.o.m. den _____ på _____		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	



MELLERUDS
KOMMUN

Arrendeavtal

Mellan Melleruds kommun, Kommunstyrelsen, 464 80 MELLERUD, upplåtare och Vita Sandars Camping AB, Box 14, 464 21 MELLERUD, campingvärd, träffas följande avtal om arrende.

1 Avtalsomfattning

1:1 Objekt

Hysesrätten omfattar Vita Sandars camping med för närvarande 256 campingplatser och 29 campingstugor jämte butik/caféörelse samt övriga till campingen hörande byggnader och anläggningar. Hysesobjektet är beläget på del av Bråna 4:2, ägd av kommunen, och del av Bråna 4:1, arrenderat av kommunen. Därutöver tillkommer inventarier enligt specifikation som görs upp i samband med tillträdesbesiktning (bilaga 1).

Objektets gränser framgår av karta (bilaga 2).

1:2 Ändamål

Objektet upplåts för att campingvärderna ska bedriva campingverksamhet och därmed förenlig verksamhet samt butiks försäljning och sedvanlig kommersiell försäljning.

1:3 Upplåtelse av reklamplatser, spel etc.

Campingvärderna har rätt att upplåta reklamplatser inom campingområdet. Intäkterna tillfaller campingvärderna om inte annat särskilt avtalas. Campingvärderna har rätt att efter erforderliga tillstånd ha automatspel inom objektet.

För annan användning än ovan angetts krävs upplåtarens medgivande.

1:4 Avtalstid/uppsägningstid

Detta avtal gäller från och med den 1 januari 2015, nedan kallad tillträdesdagen, till och med den 31 december 2024. Avtalet förlängs med ett år i taget om inte någon part begär att avtalet sägs upp. Uppsägning av avtalet ska göras senast sex månader innan avtalstidens utgång.

1:5 Syn

Objektet upplåts i befintligt skick. Före tillträdesdagen ska parterna gemensamt hålla syn av objektet, varvid protokoll över objektets skick ska upprättas och undertecknas av båda parter. Motsvarande syn hålls årligen innan den 30 april och vid avtalets upphörande.

Kommunstyrelsekontoret

Postadress: 464 80 MELLERUD · Besöksadress: Storgatan 13
Tfn: 0530-180 00 · Fax: 0530-181 01
E-post: kommunen@mellerud.se · Hemsida: www.mellerud.se
Bankgiro: 5502-2776 · Plusgiro: 11 74 40-8 · Orgnr: 212 000-1488

1:6 Kollektivavtal

Campingvärden får inte vidta åtgärd som kan antas medföra åsidosättande av lag eller kollektivavtal eller mot vad som är allmänt godtaget inom campingvärdens kollektivavtalsområde.

Om campingvärden anlitar annan självständig företagare ska denne avkrävas motsvarande utfästelse.

2 Campingvärdens rättigheter och skyldigheter

2:1 Ersättning för upplåtelse

Campingvärden ska erlagga en hyra om 11 prisbasbelopp. Hyran ska erläggas senast den 31 augusti varje år. Dessutom ska campingvärden erlagga en arrende-avgift för extra mark som upplåtaren arrenderar åt campingvärden. 2014 är avgiften 12 500 kronor per år.

2:2 Övriga ersättningar

Utöver vad som ovan angivits om ersättning ska campingvärden utge ersättning för av upplåtaren tillhandahållna tjänster, bruksavgifter för vatten- och avlopp, bruksavgifter för el, sotnings- och renhållningsavgifter m.m. som hänför sig till objektet.

2:3 Fastighetsskatt

Upplåtaren ska betala på objektet belöpande fastighetsskatt.

2:4 Drift, skötsel, reparation och underhåll

Campingvärden ska ombesörja och bekosta objektets drift, skötsel, reparation samt löpande och periodiskt underhåll. Reparations- och underhållsskyldigheten ska utföras i enlighet med en i samråd med upplåtaren årligen fastställd plan. Campingvärden ska härutöver ombesörja skötsel av kommunens badplats i sjön Väneren inbegripet skötsel och tillsyn av, toaletter och bryggor. Upplåtaren ska ombesörja att bryggor läggs i senast 1 juni och tas upp tidigast 1 september varje år. Upplåtaren står för underhåll av bryggor.

2:5 Marknadsföring

Campingvärden är ensam ansvarig för marknadsföring av objektet. Campingvärden är därvid skyldig att utan särskild kostnad för upplåtaren marknadsföra kommunens övriga turistaktiviteter, trollingträffar och dylikt.

2:6 El, VA-, sop-, teletjänster m.m.

Campingvärden ska senast från och med tillträdesdagen teckna abonnemang avseende objektets försörjning med elektricitet, vatten och avlopp, sophämtning samt teletjänster.

2:7 Öppethållande/säsongsperiod

Objektet ska hållas öppet för allmänheten året runt i enlighet med SveCamps tidsangivelser.

Butik och restaurang hålls öppna från och med Kristi Himmelfärdshelgen och samtliga helger fram till högsäsong, därefter under högsäsong hålls butiken öppen dagligen klockan 08.00 – 22.00 och restaurangen klockan 11.00 – 22.00 (tidigast).

2:8 Skyldighet att upplåta egendom

På objektet befintlig dansbana får, efter samråd med campingvärden, disponeras av upplåtaren i samband med olika arrangemang. Anmälan om sådan användning ska ske minst 14 dagar före aktuellt arrangemang.

Handwritten signatures and initials:
Z
OW
RS

2:9 Campingavgifter/prissättning

Campingvärden bestämmer årligen campingpriserna. Detsamma gäller för övriga avgifter som erläggs av campinggästerna.

2:10 Svenskt Campingkort m.m.

Campingvärden ska tillämpa systemet med svenskt Campingkort samt i övrigt följa branschpraxis. Campingen ska vara ansluten till SCR.

2:11 Ansvar för objektets sundhet, ordning och skick

Campingvärden ska tillse att sundhet, ordning och skick upprätthålls inom objektets gränser. Härvid ska särskild vikt fästas vid sådana förhållanden som kan medföra risk för att campinggäster och andra besökanden kan komma till skada.

Campingvärden ska tillse att miljö- och hälsofarlig verksamhet inte förekommer inom objektets gränser.

Campingvärden ska genast underrätta upplåtaren om förhållanden som är av betydelse för upplåtaren i egenskap av fastighetsägare.

Av campingvärden eventuellt fastställda ordningsregler för campingplatsen ska genast översändas till upplåtaren.

2:12 Ny-, om- och tillbyggnad av objektet

Campingvärden får inte företa ny-, om- och tillbyggnad utan upplåtarens medgivande. Om sådant medgivande lämnas ska campingvärden ombesörja och bekosta erforderliga tillstånd hos berörda myndigheter. Upplåtaren har dessutom rätt att kräva överenskommelse om avskrivningstidens längd för respektive objekt. Upplåtaren får inte utan campingvärdens medgivande företa ny-, om- och tillbyggnad av objektet. Aktuell avräkningsrapport biläggs avtalet varje år.

Om upplåtaren ska bekosta åtgärder som avses i föregående stycke får upplåtaren, utan föregående uppsägning av avtalet, ta ut motsvarande kostnader i form av höjd (bas)ersättning för upplåtelsen.

2:13 Drift- och ansvarsförsäkring

Campingvärden ska teckna erforderliga drift- och ansvarsförsäkringar för tillfälliga avbrott i campingverksamheten och skador som kan tillfogas campinggäster och personal till följd av campingverksamheten.

3 Kvalitetskontroll / Uppföljning/ Utvärdering

3:1 Allmänt om kvalitetsfrågor

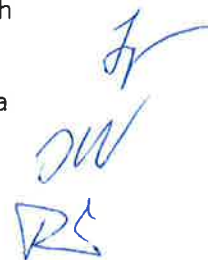
Kvaliteten ska motsvara nyttjarens krav och vad gäller campinganläggningars vedertagna komfortbetingelser.

Kvaliteten ska för campinganläggningen bl.a. avse utbud av olika aktiviteter, tillgänglighet till allmänna utrymmen, utrustning och andra resurser samt kunskap och hög servicenivå hos personalen.

3:2 Uppföljning och utvärdering

Det åvilar campingvärden att årsvis den 30/9 redovisa besöksfrekvens och avgiftsnivå för tjänster som tillhandahålls.

Campingvärden ska årligen senast tre månader efter bokslutsdag tillsända kommunens kontaktperson sitt bokslut med verksamhetsberättelse.



Parterna ska gemensamt utvärdera hela eller delar av verksamheten och dess utveckling. Dels mot tidigare ställda kvalitetskrav, dels som grund för precisering av framtida krav. Avstämning ska ske efter 18 månader. Båda parter har då möjlighet att säga upp avtalet.

4 Upplåtarens rättigheter och skyldigheter

4:1 Underhåll

Upplåtaren ombesörjer och bekostar periodiskt och löpande underhåll av toaletter och bryggor som betjänar badplatsen.

4:2 Egendomsförsäkring

Upplåtaren ansvarar för att fast och lös egendom som tillhör denne omfattas av erforderligt försäkringsskydd.

4:3 Upplåtarens inspektionsrätt

Upplåtaren har rätt att företa inspektion av objektet. Campingvärderna ska i god tid underrättas om förestående inspektion.

4:4 Ledningsarbeten m.m.

Upplåtaren, eller annan som har dennes tillstånd, får dra fram och underhålla ledningar och därmed sammanhängande anordningar inom objektets gränser. Campingvärderna har rätt till ersättning för direkta skador till följd av ledningsarbetet. Om campingvärdens intäktsmöjligheter väsentligt beskärs till följd av intrång av bestående natur ska bashyran för upplåtelsen reduceras i motsvarande mån.

5 Allmänna bestämmelser

5:1 Hänvisning

Upplåtaren ska verka för att upplysning om campingen sprids genom turistbyråer och liknande verksamhet så länge sådan bedrivs i kommunal regi.

5:2 Hävningsrätt

Part får häva detta avtal om motparten inte fullgör sina åligganden och/eller uppträder trolöst mot huvudman eller tredjepart och att rättelse av åligganden inte sker utan dröjsmål efter erinran. Hävning får dock endast ske under förutsättning att avtalsbrottet dels är av väsentlig betydelse och dels är av sådan karaktär att hyresrätten är förverkad enligt jordabalken. För att upphöra att gälla ska avtalet sägas upp i föreskriven ordning.

Part får rätt att häva avtalet om erforderliga tillstånd för att driva verksamhet eller delar av verksamhet inte kan ges eller dras in.

5:3 Överlåtelse av avtal

Detta avtal får inte överlåtas och objektet får inte upplåtas i andra hand utan upplåtarens godkännande.

5:4 Förbud mot inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

JW J
RL

5:5 Inlösen eller ersättning

Vid avtalets upphörande ska egendom som tillförts objektet och är beslutade av kommunstyrelsen erbjudas upplåtaren till inlösen.

5:6 Force majeure

Force majeure som krig, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som parterna inte råder över och som förhindrar part att fullgöra sina avtalsenliga skyldigheter befriar sådan part från att fullgöra dessa skyldigheter.

Arbetskonflikt som har sin grund i parts brott mot kollektivavtal får inte åberopas som befrielsegrund.

Motparten ska omedelbart underrättas om det föreligger omständighet som kan föranleda tillämpning av denna bestämmelse.

5:7 Avtalsförutsättning

Detta avtal har träffats på grund av kommunfullmäktiges beslut om utarrendering den 26 mars 1991, § 20.

5:8 Utväxling av avtal

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Mellerud den 9 oktober 2014

För Melleruds kommun



Robert Svensson
Kommunstyrelsens ordförande

För Vita Sandars Camping AB

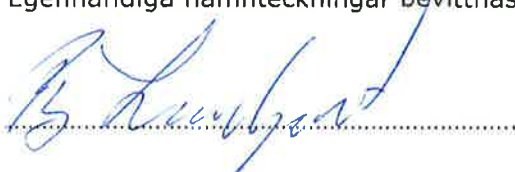


Jonas Westman
Arrendator



Ingmar Johansson
Kommunchef

Egenhändiga namnteckningar bevittnas



Sammanställning av godkända investeringar vid Vita Sandars Camping AB
 Arrendeavtal tecknat mellan kommunen och bolaget den 23 april 1991, kompletterat 1996-02-13. KS § 15 (baslu)
 Baslun inlöst, KF § 19/010321 Enligt avtalet skall investeringar medgivna av kommunen.

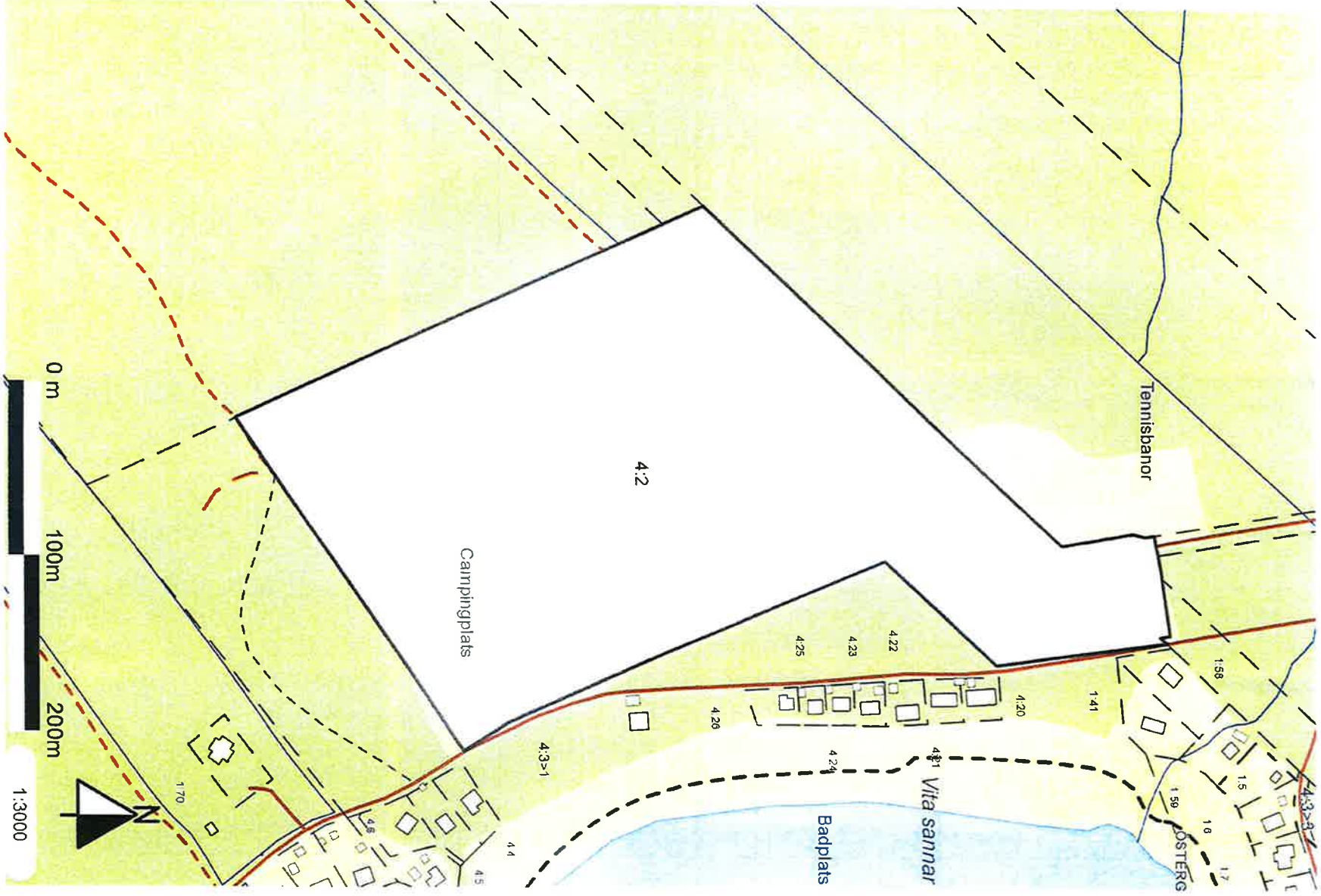
Bilaga 1

Rev. 2014-12-31														
Dnr	Ansökan datum	Objekt	Sokt belopp	Beslutsdatum	§	Godkänt belopp	Avtal datum	Redovisningsår och §	Redovisat belopp	Avskrivningsstid i år	Årsbelopp	Månadsbelopp	Restvärde per 2014-12-31	Antal år
1990.499.018.472	(970310)	Ingläsning av sommarservering	15-20.000	1991-05-07	KS § 90				11 044	25	442	37	588	24
1993.22.845		Omb receptionsbyggnad	250.000	1993-02-09	KS § 21	500 000	960416	960213 KS § 14 500 000	526 732	25	21 069	1 756	65 228	22
1995.1081.845		Förbättring servicehus	175.000	1995-03-14	KS § 25b					from 1995				20
1995.1081.845	"951108"	Baslu (inlöst, KF § 19/010321)	350.000	1996-01-16	KS § 3		970211	960213 KS § 15	462 315	18	25 684		0	18
1997.235.845	970310 970511	Inredning sommarservering, kabel-TV	100.000 +75.000	1997-03-26	KSAU § 35				121 065	25	4 843	404	34 973	18
1997.838.845	970827	Omb reception och utökad butiksyta, entréservering, toaletter	375.000	1997-09-09	KS § 103	375 000		001008	772 624	25	30 905	2 575	237 333	17
1997.1033.844	971022		175.000	1997-12-02	KS § 130	175 000								17
1998.995.845	980923	Dränering, dränering fotbollsplan	75.000	1998-11-03	KS § 131	125 000		981217	91 459	25	3 658	305	32 304	16
1999.1264.845	991216		50.000	2000-01-11	KS § 7	9 850	001214	000111, KS § 7						15
2000.1109.845	000815	Pool	3.400.000	2000-10-03	KS § 121	3 400 000		030602	3 209 623	25	128 385	10 699	1 379 874	14
		Pool, bilkommande arb.		2000-10-03					140 400	25	5 618	468	60 360	14
2001.712.845	010815	Eluttagsskåp	17.200	2001-10-09	KS § 135	17 200		040908 KS § 82	17 200	25	688	57	8 094	12
2002.299.845	020409	TV-rum	138.200	2002-05-08	KS § 65	56 200		040908 KS § 82	56 415	25	2 257	188	27 852	12
2003.367.845	030428	Plattläggning	80.000	2003-05-06	KSAU § 142	60 000		040908 KS § 82	54 600	10	5 460	455	0	10
2004.672.845	040823	Lekrum	210.000	2004-09-08	KS § 83	210 000		060913, KS § 113	243 807	25	9 752	813	143 185	10
2004.785.845	040927, 050206	Utrustn. av slutor 5-11	280.000	2005-03-09	KS § 38	280 000			280 000	10	28 000	2 333	5 083	10
2006.1131.845		Kompl av förrådsbyggnad	250.000	2007-02-14	KS § 227	250 000		071205, KS § 227	132 744	10	13 274	1 106	28 113	8
2007.421.845		Utöka uteservering	500.000	2007-06-04	KSAU § 269	500 000		081215 ¹⁾	147 199	25	5 890	491	102 583	8
2008.927.822	081119	Digitala mätare el	82.500	2009-01-01	KS § 3109	82 500		KS § 8/10	82 500	5	16 500	1 375	0	6
2009.357.845	090423	Lekplats	95 920	2009-04-01	KS § 82	95 920			95 920	5	19 184	1 599	0	6
2009.811.845	091116	Aventyrsgolf	1.700.000	2010-01-01	KS § 710	1 156 103			1 156 103	20	57 005	4 817	067 077	6
2010.170.845	100409	Byte av bom	75.000	2010-05-12	KS § 51/10	75 000			67 385	10	6 739	562	36 111	4
2010.357.845	100728	Byte AC i butiken	60.000	2010-09-08	KS § 91/10	60 000			47 490	10	4 749	396	26 998	4
2011.77.845	110222	Omb servicehus	1.600.000	2011-05-11	KS § 75	1 600 000		KS2011/7	1 375 028	20	68 751	5 729	1 124 509	4
2012.140.056	120314	Ny gungstolning	30.000	2012-05-09	KS § 88	30 000			11 327	10	1 133	94	8 329	3
2012.141.052	120314	Omdränering av mark	25.000	2012-05-09	KS § 89	25 000			27 070	10	2 707	226	19 906	3
2012.491.845	121008	Ombyggnad servicehus	1.000.000	2012-11-07	KS § 157	1 083 394			1 083 394	20	54 170	4 514	967 040	2
2013.396.845	130830	Byte av bom	30.000	2013-09-11	KS § 156	30 000		KS 2013/396 845 § 156	29 848	10	2 985	249	25 955	1
2013.497.845	131010	Ny lekplats	300.000	2013-11-06	KS § 189	251 680			251 680	10	25 168	2 097	222 720	1
2014.110.845	140409	Nytt golv restaurang	80 000	2014-04-08	KS § 60	99 036			99 036	10	9 904	825	88 134	1
1) korrigerad efter begäran 050208														
2) Del av investering återstår (tak över bilbane)														

5 513 316

Ändrad 2014-09-05

JR
JW



CW
Bilaga 2