

HYRESKONTRAKT AVSEENDE LOKAL

- Parter:** 1. Föreningen Saltsjöbadens Friluftsbad, org. nr. 802407-7805
Adress: Torben Gruts väg 8, 133 21 Saltsjöbaden, nedan "FSF"
2. Saltisbryggan AB, org. nr 559422-4122
(Grundbulten 116691 AB i väntan på namn byte),
Prästgatan 38, 11129 Stockholm, nedan "Hyresgästen"

1. Bakgrund

- 1.1 Länsstyrelsen förklarade de två kallbadhusen på Restaurangholmen, fastigheten Rösunda 2:39, Saltsjöbaden, Nacka kommun för byggnadsminne den 12:e januari 2012. FSF liksom Hyresgästen måste följa de skyddsbestämmelser, vårdprogram etc som gäller enligt detta beslut.
- 1.2 FSF driver badverksamheten i egen regi men upplåter åt annan att bedriva café- och restaurangverksamheten på Saltsjöbadens Friluftsbad.
- 1.3 FSF eftersträvar att café- och restaurangverksamheten skall utövas av någon med långsiktigt intresse av driften och avtalet gäller därför under en första provsäsong, se nedan p5.

2. Upplåtelse

- 2.1 FSF upplåter med hyresrätt till Hyresgästen som tar ansvar för driften av hela café- och restaurangverksamheten innefattande klubbрум, restaurangkök, bryggdäck och matförråd. Driften avser sommarsäsong med start 15 maj och till 31 augusti inkluderande helger i september.
- 2.2 Hyresgästen skall inneha utskänkningstillstånd för att bedriva verksamheten. Utskänkningstillstånd skall ansökas om omedelbart detta kontrakt är signerat av parterna och FSF skall hållas informerade i frågan. Är det så att hyresgästen inte erhåller utskänkningstillstånd så är detta kontrakt att betraktas som ogiltigt.
- 2.3 Namngivning av Restaurangen måste godkännas av FSF.

3. Ändamål och verksamhet

- 3.1 Hyresgästen ska erbjuda café- och restaurangutbud på badets öppna dagar under säsongen årligen från 15 maj tom 30 september, d.v.s. alla dagar from 15:e maj tom 31:e augusti, samt helgerna i september. Öppettiderna skall följa badets öppettider. Öppet kvällstid en eller flera kvällar i veckan är önskvärt dock med senast stängningstid klockan 01.00.
- 3.2 Som komplement till café- och restaurangverksamhet kan Hyresgästen enskilt eller gemensamt med FSF ordna privata mötes- och festaktiviteter som t. ex bröllop och födelsedagsfester. Hyresgästen äger då rättighet att disponera badet för uthyrning efter badöppettider. Hyra enligt Bilaga 1.

- 3.3 För visafnär, kulturevenemang och större evenemang som t ex. filminspelning och privata fester för stora etablerade företag, ska FSF förhandla direkt med kunden om hyran, alternativt genom inträdesavgifter. Hyra enligt Bilaga 1.
- 3.4 FSF svarar genom operativt ansvarig för att toaletter och allmänna utrymmen, som inte upplåts åt Hyresgästen, är städade efter att badet stängt för badgäster efter klockan 18. Det åligger Hyresgästen att efter kvällsevent i egen regi svara för städning av toaletter och övriga allmänna utrymmen inför nästa dag.

4. Hyra

- 4.1 Hyresgästen skall betala hyra i enlighet med vad som framgår av Bilaga 1. Hyran baseras på Bruttoomsättningen vid Fastigheten och skall betalas till FSF månadsvis i efterskott. Underlaget för hyran skall redovisas och specificeras på olika intäktsområden av Hyresgästen till FSF senast 15 dagar efter månadens slut. Hyra förfaller till betalning senast 15 dagar närmast efter på utställd faktura av FSF

Med bruttoomsättning avses intäkter vid Fastigheten från försäljning i café- och restaurangverksamhet, dock efter avdrag för mervärdesskatt, % -satser samt övriga hyreskomponenter som framgår av bilaga 1.

- 4.2 Hyresgästen svarar från tillträdesdagen för driftskostnader som avser café- och restaurangverksamheten på Fastigheten såsom eventuella kommunala tillsynsavgifter och egen företagare/ansvarförsäkring eller andra eventuella driftskostnader som hänför sig till verksamheten.
- 4.3 FSF är registrerad för mervärdesskatt. Hyresgästen skall, enligt detta avtal, erlægga vid var tid gällande mervärdesskatt för relevanta områden innefattade i detta avtal.

5. Avtalstid och uppsägningstid

- 5.1 Detta avtal gäller från 15 maj 2023 och till den 31 december 2023, sk provsäsong. Senast den 30 september 2023 skall endera parten skriftligen meddela huruvida avtalet kan förlängas. Om så inte sker anses avtalet förlängt med två år räknat från 15 maj 2023.
- 5.2 Uppsägning av avtalet skall ske skriftligen (om det förlängs enligt ovan) 6 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

6. Hyresobjektets skick m.m.

- 6.1 Hyresgästen har inspekterat berörda verksamhetslokaler och godkänner dem för det ändamål som Hyresgästen avser att använda den för (se punkt 3 ovan).

7. Tillstånd för Hyresgästens verksamhet

- 7.1 FSF svarar för att Fastigheten uppfyller de krav på byggnaderna som Räddningstjänsten ställer.

- 7.2 Hyresgästen svarar för, i samarbete med FSF, att övriga tillstånd från myndigheter och motsvarande inhämtas vad gäller verksamheten vid Fastigheten. Detta gäller t.ex. för att bedriva restaurangverksamhet och servering.
- 7.3 För det fall verksamheten inom Fastigheten erfordrar utskänkningstillstånd skall Hyresgästen ansvara för att ansöka om sådant tillstånd och betala detta.
- 7.4 Det åligger FSF att understödja framställningar från Hyresgästens sida gentemot myndigheter och andra i samband med inhämtande av tillstånd, inklusive utskänkningstillstånd, som krävs för den verksamhet som upplåtelsen avser.
- 7.5 Hyresgästen är införstådd med att det inte är tillåtet att ha öppen eld på annat ställe än i restaurangköket. All rökning inom badets område är förbjuden. Koleldad grillning ska ske betryggande avstånd från fasader.

8. Överlåtelse, pantsättning av hyresrätten m.m.

- 8.1 Hyresgästen äger inte rätt att pantsätta eller till annan överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal eller till annan i andra hand upplåta utrymme och verksamhet på Fastigheten utan FSF:s föregående skriftliga medgivande. Detta avtal får heller inte inskrivas.
Efter tidigast två år från avtalsdatum äger Hyresgästen överlåta hyresavtalet till någon som bedriver samma typ av verksamhet och med vilken FSF skäligen kan nöjas.

9. Uppsägning

- 9.1 FSF äger säga upp detta avtal till omedelbart upphörande om Hyresgästen väsentligen åsidosätter sina åtaganden och skyldigheter enligt detta Avtal. Grund för sådan uppsägning ska anses föreligga bl.a. om:
 - 9.1.1 Hyresgästen vid upprepade tillfällen inte har redovisat och erlagt hyran eller annan ersättning enligt detta avtal i rätt tid;
 - 9.1.2 Hyresgästen åsidosätter vårdplikten enligt punkt 6 eller åliggande som avses i punkt 8 ovan;
 - 9.1.3 Hyresgästen inställer betalningarna, inleder ackordsförhandling, träder i likvidation eller eljest bedöms inte kunna möta sina ekonomiska åtaganden;
 - 9.1.4 Hyresgästen i övrigt i något väsentligt avseende brister i sina åtaganden och skyldigheter och trots påpekanden underlåter att vidta rättelse.
- 9.2 Brott mot hyresavtalet som avses i punkt 9.1 skall alltid anses utgöra grund för förverkande av hyresrätten som avses i 12 kap 32 § p 8 jordabalken.
- 9.3 FSF och/eller hyresgästen, var för sig, kan efter gemensam utvärdering sista veckan i september säga upp avtalet.
Senast den 1 oktober måste någon av parterna ha sagt upp avtalet för kommande år.

10. Force Majeure

I händelse av att omständighet inträffar som står utanför parts kontroll och som inte kunnat förutses vid avtalet ingående och som med rimliga åtgärder kunnat övervinnas av parten, är parten inte ansvarig tex krig, naturkatastrof, epidemi eller pandemi, arbetsrättslig blockad.

11. Kontaktpersoner

11.1 Kontaktman för Hyresgästen är Michael Ahlström. Kontaktman för FSF är föreningens ordförande.

12. Ändringar eller tillägg till avtalet

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal skall för att vara gällande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

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

Saltsjöbaden den 2 / 3 2023

Föreningen Saltsjöbadens Friluftsbad

Hyresgästens namn

Peter Westin

Peter Westin

Michael ahlström

Michael Ahlström

Bilaga 1 avseende hyra.

Hyresgästen betalar from tillträdesdagen så länge avtalet gäller, en hyra till FSF enligt nedan:

- 12 % på all bruttoomsättning gällande all mat och dryck, inklusive evenemang.
- För privata mötes- och festaktiviteter, som t. ex bröllop och födelsedagsfester, ansvarar Hyresgästen för helheten. Hyresgästen behåller intäkterna för arrangemanget med 12 % på omsättningen som hyra till FSF, förutsatt att dessa inte inkräktar på badöppettider. Om eventet inkräktar på badöppettider utgår kompensation till FSF beroende på stängningstid.
- För visaftnar, kulturevenemang och större evenemang som t.ex. filminspelning och privata fester för stora etablerade företag, ska FSF förhandla direkt med kunden om hyran, alternativt genom inträdesavgifter.
- Hyresgästen står för städ- och renhållningskostnader gällande kök, klubbрум och uteservering samt recycling av glas och kartonger hänförliga till den verksamheten.
- FSF står för de driftskostnader som avser el, VA och hushållssopor samt tömning av fettavskiljare.
- Efter överenskommelse mellan Hyresgästen och FSF styrelse, står FSF för kostnader för nedanstående saker:
 - FSF står för investeringar av restaurangmöbler och fast köksutrustning samt för reparationskostnader av utrustning.
 - FSF står även för investeringar av förbättringsåtgärder för ändamål som kan tänkas underlätta och förbättra restaurangverksamheten.
 - Hyresgästen står för kostnader för inköp av porslin, glas och bestick samt övriga köksutensilier.
 - Hyresgästen står kostnaden för egen kortterminal samt WI-FI för eget bruk i restaurangverksamheten.

[Skriv här]

Signature: 
Michael ahlström (Mar 2, 2023 18:34 GMT+1)

Email: micke@extremfabriken.se

Signature: 

Email: pe-we@outlook.com











FSF Hyreskontrakt 2023

Final Audit Report

2023-03-02

Created:	2023-03-02
By:	Nacka Hockey (kansli@nackahockey.se)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAtzELEfg5CakEm5UDdhaopNdi30hyM81s

"FSF Hyreskontrakt 2023" History

-  Document created by Nacka Hockey (kansli@nackahockey.se)
2023-03-02 - 5:12:24 PM GMT- IP address: 83.226.150.144
-  Document emailed to micke@extremfabriken.se for signature
2023-03-02 - 5:13:30 PM GMT
-  Email viewed by micke@extremfabriken.se
2023-03-02 - 5:32:19 PM GMT- IP address: 146.75.181.82
-  Signer micke@extremfabriken.se entered name at signing as Michael ahlström
2023-03-02 - 5:34:44 PM GMT- IP address: 94.234.96.224
-  Document e-signed by Michael ahlström (micke@extremfabriken.se)
Signature Date: 2023-03-02 - 5:34:46 PM GMT - Time Source: server- IP address: 94.234.96.224
-  Document emailed to pe-we@outlook.com for signature
2023-03-02 - 5:34:47 PM GMT
-  Email viewed by pe-we@outlook.com
2023-03-02 - 5:54:30 PM GMT- IP address: 217.213.89.206
-  Signer pe-we@outlook.com entered name at signing as Peter Westin
2023-03-02 - 6:02:42 PM GMT- IP address: 90.231.239.68
-  Document e-signed by Peter Westin (pe-we@outlook.com)
Signature Date: 2023-03-02 - 6:02:44 PM GMT - Time Source: server- IP address: 90.231.239.68
-  Agreement completed.
2023-03-02 - 6:02:44 PM GMT