

UTKAST TILL: HYRESAVTAL FÖR ÅREN 2018-2022

1. Avtalsparter

1.1 Hyresgivare

Lovisa stad
 PB 77
 07901 Lovisa
 FO-nummer 0203263-9

1.2 Hyrestagare

XXXXXX

2. Hyresobjekt

Kafébyggnaden på Svartholms sjöfästning, som är uppförd enligt ett gammalt ryskt artilleriskjul. Byggnaden ägs av Forststyrelsen och hyrs ut av Lovisa stad.

Lokalen (62 m²) hyrs ut utan inventarier, köksutrymmena (14 m²) med *maskiner och anläggningar (diskmaskin, elspis, fläkt, frysskåp, kylskåp och kallskåp). Till utrymmena hör torr- och kallförråd samt WC och sociala utrymmen.). Till utrymmena hör också torr- och kallförråd samt WC och sociala utrymmen. Till sommarkaféet hör dessutom ett terrassområde som är ca 200 m² var av ca 40 m² är fastbyggd och 160 är på gården, som delvis är färdigt möblerad. Hela terrassområdet får användas som utskänkningsområde. I byggnaden finns också allmänna WC-utrymmen, som finns till stadens förfogande året runt. Byggnaden lämpar sig endast för sommarbruk.

*Inventering på köksmaskiner och -anläggningar görs innan säsongen börjar. Företagaren skall se till att alla köksmaskiner och anläggningar används och underhålls på rätt sätt och meddelar staden omedelbart om nödvändiga reparationer.

3. Avtalets bakgrund

Forststyrelsen som ägare till utrymmena övervakar tillsammans med staden användningen av utrymmena. Om användningen av övriga områden på ön överenskommes alltid separat med Lovisa stad och Forststyrelsen enligt givna direktiv. Även Museiverket kan ge utlåtanden. (Bilaga: Avtal mellan Forststyrelsen och Lovisa stad)

4. Avtalets giltighet och hyrestiden

Avtalet är i kraft 1.5.2018–30.9.2022, den första säsongen 1.5–30.9.2018 som provotid. Företagaren förfogar över lokalen under säsongperioden (1.5–30.9), övriga tider förfogar staden över lokaliteterna. Om någondera part vill säga upp avtalet efter provotiden, skall detta ske skriftligen till den andra parten senast 15.9.2018.

5. Hyran

Sommarkaféets säsonghyra är xx € (alv 0%) , och betalas i fyra rater: 1.6, 1.7, 1.8 och 1.9.

Hyran binds vid levnadskostnadsindex enligt följande:

Säsonghyran ändras att motsvara det ändrade officiella levnadskostnadsindexet (levnadskostnadsindex, oktober 1951 = 100). Hyrans storlek framgår när basindex jämförs med kontrollindex. Beroende på om kontrollindex är högre eller lägre än basindexet, höjs eller sänks grundhyran på motsvarande sätt.

Den justerade hyran uträknas enligt följande:

Basindex är indextalet för avtalsperioden eller maj månads 2018 index. Kontrollindex är indextalet för december månad som föregår ett vart betalningsår. Den justerade hyran får man genom att dividera kontrollindexet med basindex och multiplicera detta med grundhyran. En justerad grundhyra betalas från ingången av varje säsong.

Om betalningen av hyran fördröjs är hyrestagaren skyldig att betala dröjsmålsränta på beloppet i enlighet med räntelagen från förfalldagen till dess betalningen skett.

6a. El, vatten och avloppsvatten

Företagaren står själv för elkostnaderna per säsong (1.5–30.9), övriga tider ansvarar staden för kostnaderna. Staden ansvarar för vatten- och avloppsvattenavgifterna i sin helhet som ersättning för att de allmänna toaletterna står till förfogande för alla besökare på ön då kaféet är öppet och för överenskomna tider för gruppbeställningar.

Företagaren är skyldig att följa vatten- och avloppsverkets direktiv (t ex se till att det inte kommer vätskor som innehåller fet i avloppet). I problemsituationer är företagaren skyldig att genast informera staden om saken, så att staden genast inom tjänstetid kan åtgärda situationen.

6b. Avfallshantering

Lovisa stad ansvarar för avfallshanteringen på Svartholm. Företagaren kan komma överens med stadens tekniska central hur ofta soporna töms och körs till fastlandet. Lovisa stad uppstår en avgift för tömningen.

7. Villkor för skötseln av sommarkaféet

Hyresgivaren överlåter kafé- och köksutrymmena samt torr- och kallförrådsutrymmena till hyrestagarens disposition. Hyrestagaren står själv för inredningen, kärl m.m. Forststyrelsen som ägare till utrymmena ger vid behov råd om utrymmenas funktionsduglighet. Inredningen som är ämnad för allmänheten skall passa in i fästningsmiljön och inredningen skall vara godkänd av Forststyrelsen.

Sommarkaféets verksamhetsidé bör passa in i fästningsmiljön och kaféet bör vara öppet åtminstone från midsommaraftonen till 15.8. onsdag till söndag klockan 11–18 (överenskommes säsongvis). Verksamheten skall i huvudsak vara kaféverksamhet och företagaren förbinder sig att hålla sig till den verksamhetsidé, som han har presenterat (bilaga). Förändringar i verksamhetsidén förhandlas om separat.

Hyrestagaren ansvarar också för att kaféutrymmena och -området hålls snygga och för ordningen på dem. Vårstädningen bör göras i god tid före säsongöppningen och höststädningen senast den 30.9. Hyrestagaren skall se till att kaféutrymmena och -området städas regelbundet, i annat fall kan staden utföra städningen på hyrestagarens bekostnad.

En garantisumma på 600€ uppbärs av företagaren innan säsongen inleds, för att garantera att företagaren regelbundet städar kaféutrymmena samt de närliggande områdena till kaféet. I fall det inte finns någonting att anmärka på angående städningen, betalas garantisumma tillbaka åt företagaren efter säsongen genast efter höstinspektionen.

8. Ändringar

Om ändringar i detta avtal överenskommes alltid under separata förhandlingar och ändringarna skrivs ned i detta avtal.

9. Avtalsbrott

Om någondera parten bryter mot detta avtal eller mot Forststyrelsens direktiv och inte rättar sitt förfarande inom en vecka efter det att han fått en skriftlig anmärkning, har den andra parten rätt att omedelbart säga upp avtalet att gälla.

Om avtalsbrotten är små, men många till antalet och upprepas kontinuerligt, har avtalsparten rätt att säga upp avtalet genast.

10. Övriga villkor

Företagaren ansvarar själv för marknadsföringen av sin verksamhet.

11. Överförande av avtalet

Detta avtal kan inte överföras på tredje part utan stadens samtycke.

Detta avtal är uppgjort i två likalydande exemplar, ett för vardera parten.

Lovisa ___ / ___ 2018

Lovisa ___ / ___ 2018

LOVISA STADS
UTVECKLINGSENHET

KAFÉFÖRETAGAREN