

# DRIFSAVTALE OM HANKØ SJØHYTTER

Mellom

**Oppdragsgiver:** Sameiet Hankø Sjøhytter I  
heretter kalt "Oppdragsgiver"

og

**Driftsselskap:** Hankø Fjordhotell & Spa AS – org nr 982.985.668,  
Adresse Hankø, 1621 Gressvik  
heretter kalt "Driftsselskapet"

Er det i dag inngått følgende driftsavtale om Hankø Sjøhytter, heretter kalt "Driftsavtalen".  
Driftsavtalen er tiltrådt av sameier [navn og adresse].

## §1

### UTLEIEOBJEKT

Denne driftsavtalen knytter seg til tjenester fra Driftsselskapet i forbindelse med utleie av hyttene i Hankø Sjøhytter, heretter "Utleieobjektet". Utleieobjektet er en del av turistanlegget i Husebukta på Hankø, og består av 19 utleiehytter med dertil hørende uteområder, terrasser og båtplasser som vist i situasjonskartet i vedlegg 1.

Innredning, inventar og møbler gjennomgås av partene ved særskilt overtakelsesprotokoll. Utleieobjektet er eid av sameierne i Oppdragsgiver, inntil 19 sameiere, som har gitt Oppdragsgiver anledning til å inngå Driftsavtalen.

## §2

### VIRKSOMHET

Denne avtalen knytter seg til markedsføring, booking og drift av Utleieobjektet som nærmere beskrevet i denne avtalen.

## §3

### LØPETID

Driftsavtalen løper over 5 år, og gjelder fra tidspunktet styret hos Oppdragsgiver meddeler Driftsselskapet at avtalen skal tre i kraft. Styret skal varsle om ikrafttredelse senest 6 måneder forut for oppstart. Driftsavtalen kan etter 2 år tilpasses i henhold til erfaringene som partene har hatt i toårsperioden og i henhold til de behovene for tilpasninger som foreligger. Partene har ingen adgang til å si opp avtalen i løpetiden (5 år). Oppdragsgiver har rett til forlengelse i ytterligere fem år til like vilkår.

## §4

### OPPSIGELSE

Driftsavtalen gjelder uten rett til oppsigelse i løpetiden. Oppsigelse skal, for at Driftsavtalen skal opphøre ved utløpet av løpetiden, skje skriftlig minst 6 måneder før løpetidens utløp. Om avtalen ikke sies opp til riktig tid skal avtalen anses forlenget på samme vilkår med to år om gangen.

## §5

### HONORAR OG VEDLIKEHOLDSFOND

Oppdragsgivers honorar etter denne avtalen (heretter "Vederlaget") skal være omsetningsbasert, og skal utgjøre 55 % av brutto leieinntekt fra utleie til tredjemann.

5% av honoraret etter første avsnitt skal settes av på separat konto tilhørende Oppdragsgiver som vedlikeholdsfond. Oppdragsgiver styrer bruken av midlene i vedlikeholdsfondet. 45% tilfaller Driftsselskapet.

Brutto leieinntekt (heretter "Leieinntekten") skal beregnes som følger: Alle leieinntekter som Oppdragsgiver mottar for utleie av Sjøhyttene gjennom Driftsselskapet eksklusive mva. Det som ikke inngår i leieinntekten er inntekter som Driftsselskapet får fra frokost og andre måltider, salg av drikke, parkering, eksterne båtplasser, inngang til SPA/fitness/gym og andre inntekter som ikke er knyttet til hyttene.

Fakturering av leie til tredjepersoner som har leid hytte gjennom Driftsselskapet, administreres og utsendes av Driftsselskapet. Driftsselskapet er ansvarlig for at leietakere formidlet av Driftsselskapet betaler for sine opphold.

Oppdragsgiver innrømmes 25 % rabatt, på veiledende priser knyttet til bruk av hotellets fasiliteter så som; tennisbane, fotballbane, idrettshall og minigolf. Bruk av hotellets badeavdeling kan benyttes fritt for inntil 6 personer.

## §6

### RAPPORTERING FRA DRIFTSELSESKAPET

Driftsselskapet skal, innen utløpet av påfølgende måned, levere en bekreftet oversikt over den siste måneds beregnede Leieinntekt spesifisert pr hytte, sammen med fakturaen for honorar etter Driftsavtalen.

Driftsselskapet skal ved regnskapsårets årsavslutning, senest i løpet av 1.kvartal påfølgende år, levere revisorbekreftet undertegnet oversikt over kalenderårets leieinntekt.

Dersom leieperioden omfatter en del av kalenderåret, skal den faktiske omsetning for den periode utgjøre grunnlaget for beregning av endelig leie.

Driftsselskapets ytelser under denne avtalen skal rapporteres og gjennomføres på en måte som gjør at Oppdragsgiver enkelt kan kontrollere faktisk utleie av leieobjektet uten å måtte involvere den øvrige virksomheten som Driftsselskapet driver.

## **§ 7 KOSTNADSFORDELING**

Driftsselskapet dekker alle kostnader knyttet til Driftsselskapets ytelser og oppgaver etter Driftsavtalen. Dette innebærer at Driftsselskapet dekker:

- Alle kostnader knyttet til markedsføring/booking av utleie som skjer gjennom Driftsselskapet
- Alle kostnader knyttet til administrasjon, fakturering, rapportering etc i forbindelse med utleie som skjer gjennom Driftsselskapet,
- For øvrig alle kostnader knyttet til Driftsselskapets ansvarsområde etter denne Avtalen etter Avtalens §§ 10-13, herunder blant annet nøkkelhåndtering, renhold og utskiftning av sengetøy etter opphold, reparasjon/utbedring av skader som følge av Driftsselskapets gjester etc.
- Kostnader til oppvarming og strøm i periodene hyttene er formidlet for utleie gjennom driftsselskapet,

Oppdragsgiver dekker de øvrige kostnadene til oppvarming og elektrisitet, vann og avløp, TV/bredbånd, teknisk utstyr, eiendomsskatt, forsikring og normalt vedlikehold.

## **§ 8**

### **BETALING AV VEDERLAG**

Tredjemanns betaling av leie skjer direkte til Driftsselskapet. Senest i løpet av påfølgende måned etter hver kalendermåneds utgang, sender Driftsselskapet spesifisert leieoversikt per hytte for den avsluttede kalendermåneden sammen med faktura for honorar etter Driftsavtalen. Betaling av opptjent leie minus Driftsselskapets honorar forfaller til betaling til Oppdragsgiver 14 dager etter kalendermånedens utgang.

Ved forsinket betaling skal Driftsselskapet betale rente i henhold til gjeldende forsinkelsesrentelov, samt øvrige omkostninger med innkreving av beløpet.

## **§ 9**

### **UTLEIEOBJEKTETS STANDARD**

Utleieobjektet, dvs. hyttene med tilhørende innredning, inventar, møbler og uteområder har den standarden som det befinner seg i på ikrafttredelsesdagen. Besiktigelsesprotokoll skal lages av Oppdragsgiver ved tiltredelse og undertegnes av begge parter. Som dokumentasjon vedlegges bilder av hvert rom.

Nødvendig vedlikehold av hyttene, både inn- og utvendig, besørges og bekostes av Oppdragsgiver med mindre utleieobjektet er skadet av gjester formidlet gjennom Driftsselskapet eller Driftsselskapets folk og/eller kontraktsparter. I så tilfelle bekostes og

gjennomføres utbedring av Driftsselskapet. Utbedring av Driftsselskapet skal skje uten ugrunnet opphold.

Oppdragsgiver kan gi Driftsselskapet i oppdrag å utføre vedlikeholdsarbeider etter nærmere avtale.

## §10

### **OMBYGGINGER OG KOMPLETTERINGSARBEIDER**

Ombygginger, endringer eller kompletteringsarbeider som Driftsselskapet ønsker å utføre for egen kostnad vedrørende hyttene får bare foretas etter skriftlig godkjenning av den berørte sameier, Oppdragsgivers styre og, om nødvendig, av berørte myndigheter.

## §11

### **INVENTAR, MØBLER MED MER**

Vedlikehold, utskiftning og reparasjon av inventar, innredning og møbler skal utføres og bekostes av Oppdragsgiver med mindre inventar eller utstyr er skadet av gjester formidlet gjennom Driftsselskapet eller Driftsselskapets folk/kontraktsparter. I så tilfelle bekostes og gjennomføres utbedring/utskiftning av Driftsselskapet. Utbedring av Driftsselskapet skal skje uten ugrunnet opphold.

Driftsselskapet er erstatningsansvarlig for mangler som registreres ved driftsavtalens opphør og som skyldes gjester formidlet gjennom Driftsselskapet og/eller Driftsselskapets folk/kontraktsparter. Erstatningssummen skal settes til anskaffelseskostnad med fratrukk for hva som tilsvarer tidligere bruk.

Driftsselskapet har ikke, uten Oppdragsgivers skriftlige godkjenning, rett til å foreta individuell innredning og/eller møblering av utleieobjektet.

Dersom Oppdragsgiver, sameierne, sameiernes folk og/eller sameiernes gjester har forårsaket skade på utleieobjektet og/eller tilhørende inventar, er Oppdragsgiver og den angjeldende sameieren forpliktet til å utbedre skaden for egen regning innen rimelig tid.

Dersom sameieren/Oppdragsgiver ikke utbedrer, skal Driftsselskapet utbedre for Oppdragsgivers/aksjonærens regning etter at sameieren og Oppdragsgiver er skriftlig varslet. Dersom sameieren, Oppdragsgiver eller Driftsselskapet oppdager at utleieobjektet ikke holder avtalt standard etter bruk, eller mangler utstyr eller inventar, skal hver av de to andre partene varsles skriftlig umiddelbart.

## §12

## **RENHOLD OG DRIFT**

Driftsselskapet skal i leieperioden ivareta utleieobjektet og oppdragsgivers eiendom med tilbørlig aktsomhet.

Driftsselskapet sørger for at leietakere formidlet gjennom Driftsselskapet får nøkler til hyttene og at nøklene tilbakeleveres etter bruk.

Hyttene skal til enhver tid være ryddige og rengjorte. Driftsselskapet har ansvaret for at utleieobjektet er ryddet og rengjort etter hver utleieperiode. Etter sameierens bruk er sameieren ansvarlig for overlevering av leieobjektet i ren og ryddiggjort stand.

Sengetøy og håndklær leveres av Driftsselskapet, og rengjøres og byttes ut av Driftsselskapet i utleieperioden. Dynen og puter holdes av Sameieren. Ved egen bruk er sameieren ansvarlig for eget sengetøy. Badehåndklær leveres ikke av Driftsselskapet.

Driftsselskapet er ikke ansvarlig for at det finnes annet utstyr i Sjøhytta. Utstyr etterlatt av gjester formidlet gjennom Driftsavtalen skal fjernes av Driftsselskapet.

### **§ 13**

#### **BODER**

Boder er kun til Sameiernes bruk.

### **§ 14**

#### **UTLEIE OG BRUK AV UTLEIEOBJEKTET**

Sameierne har eksklusiv rett til bruk av hyttene tre valgfrie måneder i året, i utgangspunktet fra 01.06-01.09 dersom sameieren ikke gir beskjed om annet til Driftsselskapet. Dersom aksjonæren ønsker det, skal Driftsselskapet være behjelpelig med utleietjenester også i egenbruksperioden til nærmere avtalte vilkår.

I de øvrige ni månedene stilles alle hyttene for disposisjon for utleie gjennom Driftsselskapet.

Det er ikke anledning for sameierne til å foreta innredning og/eller utrustning av hyttene annet enn slik styret i Oppdragsgiver godkjenner. Av hensyn til helheten for området, er det heller ikke anledning til å foreta utvendige arbeider og/eller endringer av noen karakter på hytta i større grad enn slik styret i Oppdragsgiver bestemmer. Driftsselskapet har heller ikke rett til å foreta slike endringsarbeider uten etter samtykke fra Oppdragsgiver og den/de berørte sameier.

Utleie av hyttene skal ikke skje på en måte som medfører at noen av hyttene blir urimelig belastet/slitt sammenlignet med andre hytter.

Dersom Driftsselskapet inngår tilsvarende Driftsavtale om andre utleieobjekter på Hankø, er Driftsselskapet forpliktet til ikke å favorisere andre utleieobjekter på noen måte ved utleie til tredjeperson(er).



## §15

### ENDRINGER OG TILLEGG

Endringer i og tillegg til denne avtale skal gjøres skriftlig og undertegnes av begge parter for å være gyldig.

## § 16

### TVISTER

For det tilfellet at det oppstår uenighet mellom partene om forståelsen av denne avtalen, skal partene søke å løse problemene ved mekling, ved at det engasjeres en advokatmekler og i ellers minnelige former. Dersom enighet ikke kan oppnås avgjøres tvisten mellom partene ved de ordinære domstoler.

Partene vedtar Utleieobjektets rettskrets som rett verneeting.

## §17

### VEDLEGGSOVERSIKT

Følgende anses som en del av denne avtalen og ligger som:


- Vedlegg 1: Situasjonkart

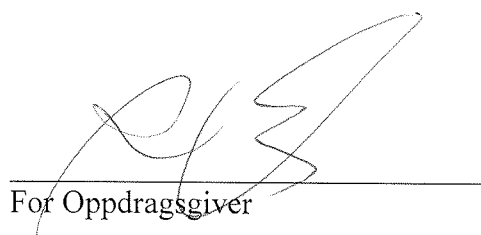
\*\*\*\*\*

Denne kontrakt er utferdighet i tre likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar. Sameierne signerer hver for seg separate tiltredelseserklæringer i tre eksemplarer, hvorav sameieren, Oppdragsgiver og Driftsselskapet får hvert sitt.

\*\*\*\*\*

Fredrikstad, den 05.12.16

  
For Driftsselskapet

  
For Oppdragsgiver

### TILTREDELSE AV DRIFSAVTALE

Som sameier i Hankø Sjøhytter, bekrefter jeg å tiltre Driftsavtale mellom sameiet Hankø Sjøhytter og Hankø Fjordhotell & Spa AS av [ dato ]:

Fredrikstad, [dato]

\_\_\_\_\_  
Sameier