|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| utleieavtale | | | | | | | | | | |
| mellom | | | | | | | | | | |
| VESTLIA RESORT AS (VR) | | | | | | | | | | |
| org.nr. 977 044 529  som kommersiell utleier | | | | | | | | | | |
| og | | | | | | | | | | |
| Leilighetseier (Eier): | | | |  | | | | av leilighet nr. |  | i Sameiet Vestlia Lodge (SVL) |
| Gnr. | **66** | Bnr. | **991** | | Snr. |  | i Hol kommune | | | |

## **Bakgrunn**

Det er ønskelig for både SVL og VR å ha kontroll på utleie av eierseksjonene i SVL av hensyn til alle parter, både hva angår komfort, sikkerhet, trygghet og økonomiske og kvalitetsmessige garantier. Samtidig stilles det krav fra Hol kommune om organisert utleie i næring, med bl.a. resepsjonstjeneste og vakthold av bygningsmasse og andre forhold som er knyttet til sikkerhet og komfort for brukerne, både seksjonseiere, leietakere og hotellgjester. Dette krever fysisk tilstedeværelse og resepsjon for utleiepartner (VR), som allerede er på plass til enhver tid, alle årets dager.

Dertil kommer ivaretakelse av brannforskrifter, brannforebygging og rømningsveier og generell sikkerhet for brukerne. VR har godkjent brannvarslingssystem, brannrunder i alle bygninger 24 timer i døgnet og brannøvelser i hht forskriftene.

## **Avtalens omfang og gjenstand**

* 1. Avtalen gjelder for utleieenheten som spesifisert på side 1.
  2. VR sørger for at gjester får adgang til de områder avtalen gjelder.
  3. Utleieenheten skal holde god standard og egne seg for utleie. Utleieenheten skal ha inventar og en standard som følger en kravspesifikasjon. Se eget vedlegg. Holder ikke leiligheten den standarden som kreves, vil den ikke bli leid ut. Alt som er markedsført som inkludert i utleie- enheten skal fungere etter hensikten. Liste over inventar skal rammes inn og henges lett synlig på veggen i utleieenheten.

## **Avtalens varighet/oppsigelse**

* 1. Avtalen løper fra signert dato, og begge parter har oppsigelsesfrist på 6 mnd.
  2. Avtalen kan sies opp i avtaleperioden med umiddelbar virking ved vesentlig mislighold som gir grunnlag for å heve avtalen.

## **Det økonomiske mellomværende**

* 1. Netto losjiinntekter fra utleie eks. mva., fordeles med 50 % til Eier og 50 % til VR.
  2. Vestlia Lodge er en attraktiv del av Vestlia og skal gi gode priser, og godt belegg. VRs utleie av utleieenheten baseres på veiledende priser for den enkelte utleieenhet innenfor kategorien suite/leilighet. VR står basert på sin markedskunnskap fritt til å endre sine veiledende priser, og til å leie ut enheten til kampanjepriser eller rabatterte priser til for eksempel turoperatører. En Minimum tilbakeleiesum som kun skal nyttes i ekstraordinære tilfeller er netto pr. døgn kr 800,- for 2/3 roms og kr 1200,- for 4/5 roms.
  3. Dersom Eiers utleie anses som næringsvirksomhet vil avregning mellom eier og VR gjøres med mva. Eier plikter å gi VR opplysninger om enhetene er merverdiavgifts registrert.
  4. Dersom det under avtalens løpetid skulle komme nye tillegg på leien fra stat eller kommune som medfører at det økonomiske mellomværende etter avtalen endres, skal avtalen tilpasses den nye situasjonen. Partene skal informere hverandre så raskt som mulig dersom dette skjer.
  5. Oppgjør for leieinntekter avregnes månedlig mellom Eier og VR, og forfaller til betaling 14 dager etter den enkelte måneds utløp.
  6. Eier har ikke rett på noen utbetaling for perioder der utleieenheten ikke er utleid.

## **Retten til kommersiell utleie – egenbruk**

* 1. VR har enerett til kommersiell markedsføring og utleie (booking) av enheten, og alt vil være i VR sitt navn overfor markedet overfor kunden. Utlån/leie direkte fra Eier håndteres som egenbruk med de priser og regler som da gjelder.
  2. Egenbruksperioden bør meldes inn i god tid, senest 6 måneder på forhånd via egen eierbooking på [www.vestlialodge.no](http://www.vestlialodge.no). (her er også til enhver tid oppdaterte priser på tilleggstjenester mm). Enheten vil være tilgjengelig for booking i det åpne markedet nærmeste 6 måneder (rullerende) ev. også på lengre sikt i de tilfeller vi gjør avtale om dette. Uansett vil fleksibilitet være gjeldene og VR vil gjøre sitt beste for å sørge for at leiligheten stilles til disposisjon for Eier dersom endringer oppstår.

## **Eiers ansvar (og sameiet)**

* 1. Avtalen er begrenset til å gjelde VRs formidling og håndtering av utleien, og begrenser ikke Eiers ansvar og forpliktelser som Eier av utleieenheten. Det betyr blant annet at:
     1. Eier har det fulle vedlikeholdsansvaret for utleieenheten, og skal sørge for at den til enhver tid egner seg for utleie, og er i samsvar med kravene som følger av denne avtalen. Eier skal blant annet dekke løpende reparasjoner og vedlikehold av bygning (sameie) og inventar, herunder brannvarsling og slukkeutstyr samt komplettering av utstyr i leiligheten.
     2. Eier skal sørge for at utleieenheten oppfyller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav og for den virksomheten som drives i samsvar med denne avtalen.
     3. Eier skal holde utleieenheten sin forsikret (fullverdi, innbo, brann).
     4. Eier skal til enhver tid dekke kostnader til strøm, wifi, renovasjon, kommunale avgifter og felleskostnader i sameiet, samt oppfylle eventuelle offentlige pålegg.
  2. Utleieenheten kan ha sitt særpreg, men skal ikke pyntes med personlige eiendeler, fotografier og lignende i utleieperioden. Før en utleieperiode skal Eier fjerne personlige eiendeler og eventuelt eget sengetøy fra utleieenheten.

## **VRs ansvar**

* 1. VR skal markedsføre Vestlia Resort som det optimale feriestedet hele året og markedsføre Vestlia Lodge leilighetene i en bredde av kanaler., samt administrere utleieforholdet fullt ut.
  2. VR kontrollerer leiligheten etter Eier sin egenbruk og foretar ev. nødvendig ekstra renhold. og belaster Eier pr. påbegynte halvtime. for dette. Det er også mulig å bestille sluttvask etter Eier sitt eget opphold (se prisliste).
  3. VRs andel av leiesummen inkluderer rengjøring av leiligheten ved utleie, samt sengetøy, håndklær såpe, toalettpapir, tabletter til oppvaskmaskin og annet forbruksmateriell.
  4. Dersom leiligheten påføres skader av gjester, er VR ansvarlig for de skader som er påført. Alminnelig slit og elde som følge av påregnelig bruk aksepteres. VR skal ellers behandle utleieenheten slik at ikke skade eller unødig slitasje oppstår. Dersom skade oppstår skal det informeres begge veier, til eier for informasjon og til VR for utførelse av reparasjon/nyinnkjøp.
  5. Leietaker skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

## **Diverse**

* 1. Røyking er ikke tillatt i utleieenheten.
  2. Husdyr er ikke tillatt ved VRs utleie av leiligheten. VR skal gjøre leietaker oppmerksom på dette.
  3. Leietakere av eierseksjonene har tilsvarende rettigheter og tilganger som hotellets gjester.

Denne avtalen foreligger i to likelydende, signerte eksemplarer – ett til hver av partene.

Sted;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dato;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Vestlia Resort AS |  | Leilighetseier |

Vedlegg:

* Kravspesifikasjon møbler og inventar.