

## LEIEAVTALE FOR SAMMFUNSHUSETS KAFE

### 1 UTLEIER

- (1)Firma [Austrheim Samfunnshus SA]
- (2)Organisasjonsnummer [971 361 700]

### 2 LEIETAKER

- (1)Firma [Austrheim Kommune]
- (2)Organisasjonsnummer [948 350 823]

### 3 EIENDOM

- (1)Adresse [Austrheimvegen 1092]
- (2)Gnr. [149] bnr. [14]
- i [Austrheim] kommune, kommunenummer [4632]

### 4 LEIEOBJEKT

(1)

(2)Leieobjektet består av Samfunnshusets rom «Kafeen» med tilhørende fasiliteter (WC) og parkeringsplasser for møtedeltakere og publikum.

### 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1)Leieobjektet skal av Leietaker benyttes til areal for gjennomføring av politiske og administrative møter, herunder kommunestyret, formannskapet, administrasjonsutvalget og lignende.

(2) Leietaker forplikter seg til å bruke leieobjektet til Formannskaps- og Kommunestyremøter. Kommunen kan anvende andre lokasjoner til disse møter vil særlige tilfeller skulle tilsi det.

(3)Ved tilfeller hvor lokale, regionale, nasjonale eller internasjonale forhold tilsier at forsamlinger ikke bør avholdes ved Leieobjektet er Kommunen fri for sine forpliktelser så lenge disse forhold vedvarer.

(4) Annen bruk av leieobjektet, herunder møter og forsamlinger av annen tilsvarende aktivitet, er tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, såfremt Leietaker følger ordensreglene til Samfunnshuset.

## 6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet skal være ryddet og rengjort til bruk, og for øvrig i den stand som leieobjektet er i ved avtaleinngåelse.

## 7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra 01.11.2022 til 31.12.2027, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet har gjensidig oppsigelsesfrist på 12 måneder.

Commented [CMS1]: Eller signert oppstartsdato

## 8 LEIESUM

(1) Årleien utgjør ca NOK 22.800 (eksklusiv merverdiavgift). Den totale leien vil variere ut fra hyppigheten Leietaker bruker «kafeen». Pris på leien følger at satsene som Samfunnshuset har etter **Bilag 1**.

(2) Leien forfaller til betaling etterskuddsvis den 1. i hver måned med NOK tilsvarende Leietakers bruk av leieobjektet.

(3) Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien.

(4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5) Leietaker dekker ingen kostnader tilknyttet leieobjektet av den type som anses som felleskostnader.

(6) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal ikke leietaker betale slike. Reguleringen i dette avsnitt gjelder også eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(7) Ved forsinket betaling av leie og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

## 9 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart omfattes ikke leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

## 10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre, herunder naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet.

(3) Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem.

## 11 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg. Det påhviler Utleier å sørge for universell inngangsparti til «Kafeen» på samfunnshuset.

(2) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(3) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

(4) Utleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav.

## 13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal ikke besørge og bekoste noen form for vedlikehold av leieobjektet.

## 14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak) samt foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor leieobjektet.

(2) Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

#### 15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet.

#### 16 FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2) Utleier forsikrer eiendommen.

#### 17 BRANN/DESTRUKSJON

(1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

#### 18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensnng for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3) Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

#### 19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til Leieobjektet. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2)Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne.

## 21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

## 22 LEIEREGULERING

(1)Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Samfunnshusets prislistor for utleie. Denne skal ikke avvike for stort fra Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2)Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering kan finne sted.

(3)Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## 23 GARANTI

(1)Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

## 24 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, kan ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes uten saklig grunn.

(2)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

## 25 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1)Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2)Ved eventuell kommunesammenslåing hos leietaker anses dette som overdragelse av leieavtalen. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

## 26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1)Leietaker skal ha førsterett på Samfunnshusets Kafe til gjennomføring av overnevnte møter.

## 27 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1)Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

## 28 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Oversikt som viser gjeldende prislister for leige av hele eller deler av Samfunnshuset.

## 29 STED/DATO

Austrheim,  
01.11.2022

Commented [CMS2]: Justert dato.

## 30 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon.

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Utleier

Leietaker

[...]

Bjørnar Fjellhaug, Kommunedirektør