

LEIEKONTRAKT

1. PARTER

Utleier: Fensfjordbygg AS
Haugsværliå 1, 5983 Haugsvær

Leietaker: Masfjorden kommune
5981 Masfjordnes

2. LEIEOBJEKTER

Kontorlokaler ca. 808 m² i Fensfjordbygg, gnr. 14 bnr. 104 på Hosteland.

Arealer er vist på tegninger for bygget, utarbeidet av Link Arkitektur. Eventuell unøyaktighet i arealutmålingen + / - 3% får ikke påvirkning på leiesummen.

3. KONKURRANSEUTSETTING AV BYGGEARBEIDENE.

Alle byggearbeider, samt annet arbeid med montering og installasjoner knyttet til bygget, skal konkurransenutsettes i Doffin i medhald av anskaffelsesregelverket, og dokumenteres i tråd med gjeldende lovverk / forskrifter.

Anbudsprosessen skal dokumenteres etter regelverket og dokumenta arkiveres i kommunen sitt arkiv etter arkivlova sine regler.

4. LEIESUM

Årlig leie er basert på kostnadsbudsjett 71.750.000.- ex mva for komplett bygg inkl. tomtekostnader og utendørsanlegg.

Årlig leie for kontorarealene er 1.243.270.- ex mva.

For fellesarealer som kantine, heis, korridorer og utendørs arealer er årlig leie 246.000.- ex mva.

Endelig leie blir fastsatt ved ferdigstilling, brukstillatelse er gitt, og byggelån kan konverteres. Samme prosentvise leie skal legges til grunn som til kostnadsbudsjett.

Fensfjordbygg AS skal ved ferdigstilling legge fram byggeregnskap som dokumenterer kostnader og fordeling på de ulike formål / arealer.

Det inngås egen avtale for drift kantine.

Leien reguleres i samsvar med kontraktens pkt. 5.

Utleier fakturerer husleie, og leien betales forskuddsvis pr. kvartal .

Når betaling skjer etter forfall, skal leietaker betale rente i henhold til lov av 17.12.76, om renter ved forsinket betaling. Leibeløpet forfaller til betaling første gang på overtagelsesdato, fortrinnsvis 01.07.2019 dersom ikke annet avtales spesielt.

Det installeres egen strømmåler for kommunen sine lokaler, og energikostnader knyttet til egen bruk dekkes direkte av leietaker / beboer. Kommunale avgifter dekkes av leietaker. Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis, fortrinnsvis sammen med husleien.

5. LEIEREGULERING.

I leieperioden reguleres leien 1.januar hvert år i samsvar med endringene i Statistisk Sentralbyrås totale konsumprisindeks. Indeksreguleringen skjer med basis i leieforholdets ikrafttredelsestidspunkt og fram til november måned året før hver regulering.

6. LEIETID OG FREMLEIE.

Leieforholdet løper fra 01.07.19, så sant lokalene da er klare for overtagelse og innflytting. Eventuell forsinkelse skal varsles senest 01.03.2019, og ny dato for overtagelse og oppstart leie avtales særskilt. Leieforholdet utløper 31.12.39, og er uoppsigelig fra leietakers side i leieperioden. Ved ønske om fortsatt leieforhold, skal leietaker gi opplysning om dette innen 12 måneder før utløpet av leietiden og reforhandlinger igangsettes innen samme frist. Leietaker har rett til fremleie av leieobjektene.

Dersom leietaker ønsker å fremleie men ikke har spesifikke fremleietakere, skal byggets andre leietakere tilbys å leie før lokaler søkes utleid på det åpne marked. Ved fremleie skal betingelser og forutsetninger i denne avtalen legges til grunn.

7. OPSJON KJØP.

Kommunen har rett til å kjøpe leielokalene når kommunen finner dette ønskelig, når som helst i leieperioden. Lokalene blir seksjonert før de tas i bruk.

Kjøpesum baseres på endelige kostnader ved ferdigstilling, brukstillatelse er gitt, og byggelån konverteres. Basert på kostnads kalkyle er kjøpesum 15.540.845 ex mva, + 8% påslag.

Ved kjøp fortsetter årlig leie for fellesarealer, jfr. Punkt 4.

8. BRUK AV LEIEAREALET / ADKOMST.

Leiearealet skal kun brukes til kontorformål. Utleier skaffer nøkler til inner- og ytterdører.

9. VEDLIKEHOLD.

Utleier har ansvaret for drift, renhold og alt ytre vedlikehold av bygning, felles tekniske innretninger, fellesarealer og utearealer. Herunder nødvendig snøbrøyting, og opparbeiding / stell av grøntareal. Det er utleiers ansvar å sørge for at bygningen med felles tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen.

Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode.

Vesentlige endringer i offentlige skatter / avgifter kan tillegges utleien.

Utleier plikter, uten ugrunnet opphold, å utbedre / istandsette feil og mangler som oppstår ved lokalene eller de felles tekniske anlegg. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre innen rimelig tid, plikter utleier å iverksette midlertidige tiltak som avhjelper situasjonen.

Det påhviler utleier å sørge for å dokumentere at bygg / eiendom i hele kontraktsperioden tilfredsstillende alle offentlige krav og regler stilt i lov eller i medhold av lov.

Leietaker er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Dette gjelder både innvendige overflater, innredning og telekommunikasjon.

Utleier skal etablere tilgang til TV og internett i bygning, med nødvendig linjer til- og felles antenne på bygning. Leietaker bestiller selv og koster tilgjengelig abonnement.

Leietaker er ansvarlig for egne driftsutgifter, som strøm, renhold, inn- og utvendig vindusvask, kommunale avgifter for vann, kloakk og renovasjon.

Ved leieperiodens opphør skal partene i fellesskap inspisere leieobjektene og kontrollere at tilstanden er tilfredsstillende. Det føres protokoll som undertegnes av begge parter.

Nødvendig forsømt vedlikehold som leietaker er ansvarlig for kan utbedres på leietakers regning.

10. ERSTATNING.

Leietaker blir erstatningspliktig for all skade som skyldes leietaker selv, eller folk som leietaker har gitt tilgang til de leide lokaler og andre deler av eiendommen. Ansvaret omfatter kostnader til utbedring av oppståtte skader.

Leietaker kan kreve erstatning for tap som følge av utleiers mislighold. Erstatningen er begrenset til direkte tap. Indirekte tap dekkes ikke med mindre utleier har handlet grovt uaktsomt.

Kortere avbrudd i forsyningen av vann, strøm, luft etc. kan leietaker ikke kreve erstatning eller leiereduksjon for.

11. FORCE MAJEURE.

Streik, lockout, blokkade eller forhold som partene ikke rår over, som brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrudd i vannforsyning, strøm, telefon, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den tid force majeureperioden varer og i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan opphører under slike forhold plikt til å betale taps- og skadeserstatning.

12. TVISTER.

Twister i forbindelse med denne leiekontrakt skal bringes inn for verneetinget eiendommen tilhører for løsning.

Dersom ikke annet er bestemt i leieavtalen, gjelder reglene i husleieloven.

Leiekontrakten er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Hosteland -----

For Masfjorden kommune

For Fensfjordbygg AS