

LEIEKONTRAKT

Mellom

Hagelsundet Eigedom AS (org. nr. 999 018 793)
(heretter kalt Utleier)

Og

Meland Kommune (org. nr. 951 549 770)
(heretter kalt Leietaker)

er inngått nedenstående avtale om leie.

1. LEIEOBJEKT

Utleier bortleier til Leietaker lokaler i Hagellia 6, gnr. 185 bnr. 333 i Lindås kommune.

De samlede leiearealer er beregnet til:

- 15,7 m² BRA. Arealet fordeler seg på 15,7 m² i 2. etasje, samt forholdsmessig andel av fellesarealer i bygget, jf vedlagte tegninger.
- Parkering på utområde kan bli regulert forholdsmessig etter samme fordelingsnøkkel som for leiekontaktens punkt 5.

Alle arealer er oppgitt etter NS 3940.

Det tas forbehold om at kantine / kjøkken med auditorium kan bli utleieareal. For bruk av fellesarealer vil det bli utarbeidet "husregler". Det tas forbehold om feil i kontrakten.

2. OVERTAKELSE - TILSTAND

Leieobjektet overtas i den stand det er på Overtakelsesdagen, jfr. pkt. 3.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieavtalen løper fra 15.10.2017 frem til 31.10.2019. Både leietaker og utleier kan si opp avtalen senest 6 mnd før avtalens utløp. Utover dette løper avtalen med gjensidig 12 mnd. oppsigelse.

Denne avtalen gjelder også ved fornyelse, men Utleier kan kreve at leien ved en fornyelsesperiodes begynnelse justeres til markedsleie, dvs. den leie som kunne ha vært oppnådd ved utleie til uavhengig leier og i den stand leieobjektet har, uten særskilt tilpasning.

Den i husleielovens § 9-2 nevnte frist for skriftlig flyttingsoppfordring fra utleieren skal i dette leieforholdet være 6 måneder.

4. LEIESUMMEN

Leien er fastsatt til kr. 35.000 pr. år. Merverdiavgift betales i tillegg, jf. Punkt 6 nedenfor. Leiesummen forutsetter at leietaker er avgiftspliktig.

Drifts og fellesutgifter betales i henhold til kontraktens punkt 5.

Leien betales forskuddsvis den første i hvert kvartal til Utleiers bankkonto nr. 3411.36.35063. Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk. Ved forsinket betaling svarer Leietaker forsinkelsesrente etter Lov om forsinket betaling. Leietaker stiller sikkerhet i form av bankgaranti tilsvarende 6 måneders leie.

Leiesummen justeres hvert år i henhold til 100 % av Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, dog slik at leien ikke skal kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet. Første regulering finner sted 1.1.2018, med basis i indeksen fra 01.11.2017.

Ved offentlig inngrep (prisstopp og lignende) 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.

5. DRIFTSUTGIFTER/FELLESUTGIFTER

I tillegg til leien som beskrevet i punkt 4 skal Leietaker betale Leiers andel av driftsutgifter, som er en prosentvis fordelingsnøkkel. Fordelingsnøkkelen tilsvarende forholdet mellom det areal leier har eksklusiv bruksrett til og eiendommens totale areal beregnet til eksklusiv bruk for enkeltleietakere. Dette inkluderer belysning, strøm og rengjøring av fellesarealer og evt egne leide arealer, service og vedlikehold av ventilasjonsanlegg, heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, alle branntekniske alarmanlegg, vakthold, vaktmester, porter, dører, og vedlikehold av uteområder.

I tillegg til leien som beskrevet i punkt 4 skal Leietaker betale alle offentlige avgifter. Avgiftene viderefaktureres fra Utleier til Leietaker. Avgifter som tilkommer Leietaker vil være renovasjon, vann og kloakkavgift og eiendomskatt. Dersom disse avgifter økes som følge av leietakers virksomhet forplikter denne selv å bære denne økning.

6. MERVERDIAVGIFT

Utleier skal bli frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret etter merverdiavgiftsloven § 2-3 for det leieareal leieforholdet omfatter.

Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, driftskostnader/felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Leietaker er ordinært registrert i Merverdiavgiftsregisteret. Dersom Leietaker skal fremleie lokaler videre til andre jfr. pkt. 7 og 8 mv. i denne kontrakten, plikter Leietaker å la seg registrere frivillig i Merverdiavgiftsregisteret for utleie jfr. mval. § 2-3(1).

Per leiestart omfattes hele leieobjektet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret etter merverdiavgiftsloven.

Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av leieobjektet, i form enten av endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, jf. nærmere bestemmelser om leietakers bruk under pkt. 11.

På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet, samt, ved eventuell fremleie, også bekreftelse på at Leietaker er frivillig registrert for fremleien. Leier er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer i virksomhet som legitimerer fradragsrett for merverdiavgift for Utleier.

Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige kostnader som Leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

7. BRUK AV LEIEOBJEKTET

De leide lokaler må kun benyttes til kontorer i Leietakers helt eller delvis avgiftspliktige næringsvirksomhet. Leietaker kan benytte lokalene direkte i egen virksomhet og kan også la andre selskap som leietaker har bestemmende innflytelse over benytte lokaler som omfattes av denne leieavtalen uten hinder av neste punkt, men under hensyn til at Leietaker er fullt ut ansvarlig for evt. merverdiavgiftsmessige konsekvenser ved slik bruk jfr. pkt 6 over og pkt 10 nedenfor. Annen anvendelse er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleieren. Dette gjelder også ved bruk til beslektet virksomhet.

8. FRAMLEIE/OVERDRAGELSE

Framleie av kontrakten er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra Utleier. Utleier kan ikke nektes fremleie uten saklig grunn.

Ved framleie kan Utleier betinge at Leietaker og framleier er solidarisk ansvarlig for husleie og andre forpliktelser nedfelt i denne kontrakt.



Leietaker har ikke rett til å overdra denne kontrakt til annen person eller selskap uten Utleiers skriftlige samtykke. Det samme gjelder ved skifte av selskapsform, selskapsmessige endringer som forringer Leietakers økonomiske stilling overfor Utleier eller ved overdragelse av minst 50 % av aksjer/andeler hvis Leietaker er et selskap.

Utleier kan omplassere Leietaker til andre lokaler i bygget om Utleier finner dette nødvendig. Før evt. slik flytting finner sted skal det gis 3 måneders skriftlig varsel. Evt. flytting skal skje til samme vilkår

9. UTLEIERS OG LEIETAKERS PLIKTER

Utleieren plikter at lokalene i leietiden står til rådighet for Leietaker. Leietaker, dets ansatte og kunder skal ha uhindret adkomst til leieobjektet.

Pålegg fra offentlige myndigheter og som kommer Leietaker til gode skal Leietaker følge opp for egen regning.

De leide lokaler skal behandles med tilbørlig aktsomhet. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Bruken av lokalene, herunder de tekniske anlegg, må ikke være til sjenanse for øvrig drift av eiendommen eller de øvrige leierne eller naboer, verken hva angår lukt, støy, støv eller annet. Kostnader ved utbedring/erstatning er Leietakers ansvar.

Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må Leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan Utleier la avfallet fjerne for Leietakers regning.

Dersom det i leieperioden på grunn av Leietakers innredning eller drift av lokalene foranlediger pålegg fra bygningskontrollen, arbeidstilsyn, helseråd, brannvesen eller annen offentlig myndighet, er dette Leietakers ansvar. Leietaker plikter selv i leieperioden å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene.

Tilsvarende gjelder pålegg fra Utleiers forsikringsselskap om utbedring og/eller utstyr som har sin årsak i Leietakers bruk av lokalene eller i forandringsarbeid Leietaker har foretatt.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til lokalene i kontor-/forretningstiden alle dager for ettersyn, reparasjoner, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. etter nærmere avtale.

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann-/tømmingsinstrukser som til enhver tid gjelder for eiendommen.

Leietaker plikter å akseptere nødvendige tilpasninger og endringer som en følge av eventuelle offentlige inngrep, herunder å akseptere endringer av parkeringsareal m.m., så fremt Utleier tilrettelegger for alternative velfungerende løsninger.

10. ERSTATNING



Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel. Indirekte tap dekkes ikke, med mindre Utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, med mindre Utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. 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 om misligholdet ikke opphører.

Uvesentlige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc. plikter Leietaker å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

Leietaker plikter å erstatte all skade som skyldes han selv, hans ansatte eller andre han har gitt adgang til lokalene.

Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer, Leietakers bruksendringer, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignede.

Dersom Utleier plikter å tilbakeføre merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av Leiers eller fremleietakers forhold, herunder bruksendring, manglende oversikt over Leiers/fremleietakers bruk, eller manglende bekreftelse på at Leier i fremleierforholdet er frivillig registrert skal Leier erstatte fullt ut tilbakeføringsbeløpet, samt eventuelle rentekrav og øvrige kostnader forbundet med tilbakeføringen.

Eventuelle tap for Utleier i form av redusert fradragsrett som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av Leier i henhold til avsnittet ovenfor, herunder i form av økt leievederlag, jf. pkt. 4 ovenfor.

Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelse samt misligholdsbestemmelsen gjelder tilsvarende.

11. ENDRINGER AV LEIEOBJEKTET

Bygningsmessige arbeider eller andre installasjoner i eller utenfor lokalene må ikke foregå uten Utleiers forutgående skriftlige godkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller Utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at Leietaker bringer lokalene tilbake til opprinnelig stand.

Solavskjerming, radio og tv-anlegg mv må ikke settes opp uten at Utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering av disse. Uthengsskap, automater og lignende må heller ikke settes opp uten Utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt det felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.

Ved eventuell ombygging er Leietaker selv ansvarlig for innhenting av nødvendige offentlige tillatelser mv.

12. VEDLIKEHOLD

Det påhviler Utleier å bekoste alt utvendige bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det Utleier å skifte ut tekniske innretninger slik som ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg mv når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde av Leietaker på regningsvarende måte.

Det påhviler Leietaker å bekoste vedlikehold av de leide lokaler, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbrakt i lokalene av Leietaker, samt tekniske innretninger slik som ventilasjonsanlegg og fyringsanlegg. Vedlikeholdsplikten for Leietaker omfatter også fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Videre omfatter vedlikeholdsplikten elektriske ledninger med tilbehør fra eiendommens hovedledninger, vannkraner, servanter og klosetter samt eventuelle radiatorer som befinner seg innenfor det leide lokale.

Det påhviler Leietaker å sørge for å holde rent på uteområder som brukes av Leietaker til kjøring, parkering, lager og liknende.

Alt arbeid partene plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden, og på en håndverksmessig god måte.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokaler.

Leietaker plikter å sørge for vedlikehold og reparasjon av de skilt og tekniske innretninger som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp.

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

Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidet for Leietakers regning.

Utleier har til enhver tid rett til å foreta de arbeider som er påkrevd for bygningens forsvarlige vedlikehold og Leietaker har ikke krav på noen form for erstatning på grunn av ulempe som måtte være forbundet med dette, med mindre slik ulempe er vesentlig. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom det leide lokalet uten hinder av Leietakers innredning etc., så langt dette ikke medfører vesentlig ulempe for Leietaker.

13. SKILTING

Leietaker har rett til å sette opp skilter og eventuelt lysreklame som ledd i å bekjentgjøre sin virksomhet. Skilting og reklame skal ikke virke skjemmende eller skadelig for bygget,



fasaden eller strøket. Skiltingen og reklamen skal godkjennes av Utleier og følge offentlige bestemmelser. Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser.

14. FORSIKRING

Utleier holder bygningen forsikret.

Leietaker er ansvarlig for å tegne forsikring for inventar, utstyr, driftstap og ansvar. Leietaker skal også dekke glassforsikring for de leide lokaler. Leietakers forsikring skal være utformet slik at Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Ved skade på lokale skal Leietakers forsikring benyttes så langt denne dekker, inkludert mulig egenandel, før Utleiers forsikring benyttes.

Utleier kan kreve fremlagt forsikringsbevis med vilkår samt kopi av kvittering for betalt forsikring.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade med videre, ut over det som dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes Utleiers mislighold.

15. MISLIGHOLD

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted eller ved annet vesentlig mislighold, kan Leietaker utkastes uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 3. ledd (b). Leietaker kan ikke sette frem motkrav mot Utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, og betingelser for motregning for øvrig er tilstede.

Leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller konkurs, plikter å betale leie og avtalte tilleggsytelser for den gjenværende del av leietiden, samt alle utgifter i forbindelse med utkastelsessak med fradrag av hva Utleier oppnår ved ny utleie og kostnader forbundet med dette.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

16. FRAFLYTTING

Ved fraflytting skal de leide lokaler med tilbehør tilbakeleveres godt vedlikeholdt, ryddet og rengjort og for øvrig i samme stand som de var ved overtakelsen.

All naglefast innredning, delevegger, ledninger og lignende som er satt opp av Leietaker skal tilfalle Utleier uten godtgjørelse, med mindre annen skriftlig avtale er inngått. Utleier kan kreve at Leietaker ved fraflyttingen fjerner helt eller delvis den innredning og de innretninger, ledninger o.a. han har montert i lokalene, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Oppfylles ikke disse plikter, kan Utleier utføre arbeidet for Leietakers regning.

Leietaker skal likevel ha rett til å fjerne innredning og utstyr som er spesielt for Leietakers virksomhet, for eksempel alarm- og overvåkingsutstyr, telefonsentral med videre.



I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Mangler som Leietaker ikke har utbedret, kan Utleier la utbedre for Leietakers regning.

I de siste 9 månedene før fraflytting har Utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter Leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene 2 dager pr uke i kontortid. Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

Senest på siste dag av leieforholdet skal Leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses som etterlatt og tilfaller Utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som Utleier ikke ønsker å overta kan Utleier kaste eller fjerne for Leietakers regning.

17. PANTSETTELSE/TINGLYSNING

Leiekontrakten kan ikke tinglyses og/eller pantsettes uten Utleiers skriftlige samtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Ved tinglysning skal leiekontrakten til enhver tid ha prioritet etter den pantegjeld som hviler på eiendommen. Leietaker plikter å vike prioritet for de pantelån Utleier forlanger. For øvrig er nærværende kontrakt like prioritert med eventuelle andre leiekontrakter som måtte bli tinglyst. Omkostninger i forbindelse med eventuell tinglysning bæres av Leietaker.

Leietaker plikter å avlyse kontrakten senest en måned etter leieforholdets opphør.

18. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i Husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5 og 8-6 annet ledd. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

Denne kontrakt er utferdige i 2 – to – likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt.


19. TVISTELØSNING

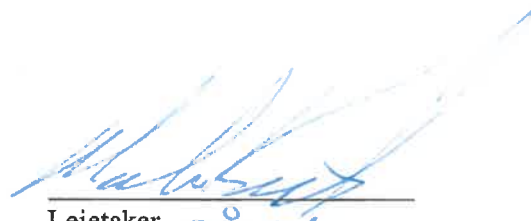
Enhver tvist som springer ut av avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Partene er forpliktet til å møte til slike forhandlinger innen 2 uker etter at en av partene skriftlig har fremsatt krav om dette.

Dersom partene ikke finner en løsning, skal tvisten avgjøres etter norsk rett ved de ordinære domstoler og med Stavanger tingrett som verneting.

Knarvik, 6. Oktober 2017

Knarvik, 6. Oktober 2017


Utleier


Leietaker *RØMSUND*

Utleier

Leietaker

