

① ATT

**LEIGEKONTRAKT
MELLOM
OSTERØY KOMMUNE**

OSTERØY KOMMUNE	
Postboks	JURIDISK
20.05.2010	
FRA: []	
TIL: []	
[]	

**OG
HOSANGER MONTESSORISKULE
V. STIFTINGA HOSANGER BARNETUN**

FOR LEIGE

AV MJØSDALEN SKULE

UTLEIGAR: Osterøy Kommune

LEIGETAKAR: Stiftinga Hosanger
Barnetun v/Styret

ORG. NR: 864338712
v/Teknisk Etat

ADRESSE: Rådhuset, 5282 Lonevåg

TELEFON: 56192100

FAX: 56192101

E-MAIL: post@osteroy.kommune.no

ORG. NR: 985864322

ADRESSE: Hosanger, 5282 Lonevåg

TELEFON: 56191980

FAX: 56191979

E-MAIL: post@hosanger.no

18/5-2010

RB

② ATM

Dags dato er inngått følgjande leigekontrakt mellom:

Namn: Osterøy kommune
v/Teknisk Etat
Rådhuset
5282 Lonevåg

Organisasjonsnummer: 864338712

heretter kalla **Utleigar**, og

Namn: Hosanger Montessoriskule
v/ Stiftinga Hosanger
Barnetun
Hosanger
5282 Lonevåg

Organisasjonsnummer: 985864322

heretter kalla **Leigetakar**

Leigekontrakten vidarefører Leigetakar si leige av eigedomen basert på avtale mellom partane datert 14.8.03 og vidare forlengingar.

1. EIGEDOMEN

1.1 Dei leigde Lokala

Leigetakar leiger av Utleigar skuledelen av eigedomen, gnr. 89 bnr. 62 , adresse: Hosanger, 5282 Lonevåg, i Osterøy kommune, heretter kalla **Lokala**.

Lokala si utforming og omfang er vist på vedlagde teikningar (**Vedlegg 1**).

1.2 Uteområde

Saman med Lokala har Leietakar rett til å nytta uteområdet på eigedomen og vidareføra hevdvunnen bruk av parkeringsplassar og leikeareal rundt eigedomen som vist i vedlegg. (**Vedlegg 2**).

2. LEIGETID

2.1 Leieforholdets varigheit

Leieforholdet varer i 10 år, og går frå [1.9].2009 til og med [1.9].2019. I dette tidsromet kan leigetakar seia opp kontrakten med 12 månaders varslng. Ved enden av leigeperioden opphøyrer leigetilhøvet utan oppseiling.

2.2. Forhandlingar om forlenging av leigeforholdet

Partane er einige om å inngå forhandlingar om forlenging av leigeforholdet seinast 18 månader før leigetida går ut, dvs. [1.3.2018].

3. TILSTANDEN TIL LOKALA OG UTBETRING AV DESSE

Lokala vert leigd ut til Leigetakar som del er.

③ ATM

3.1 Vedlikeholdsetterslep

Partane er enige om at eigedomen ikkje er i tilfredstillande teknisk stand grunna manglande vedlikehald over lengre tid. Dei mest kritiske utbetningsbehova og kostnadane ved desse er spesifisert i vedlegg (**Vedlegg 3**). Partane er einige om denne framstillinga samt at Leigetakar skal leggja ut for gjennomføring av desse utbetringane. Vederlaget for vedlikeholdsetterslepet vert sett til kr 308 000. Leigetakar skal kompenseras av Utleigar for desse utlegga gjennom motrekning mot leiga over 10 år rekna som etterskots kvartalsvis annuitet ved bruk av Husbanken si 10 års fastrente på kontraktsdagen, [4,70]. Utbetringane skal gjennomførast snarast råd og seinast innan eitt år frå leigekontrakten vert inngått.

Dersom leigeforholdet vert oppheva før 10 år er gått, skal Utleigar refundera Leigetakar for gjenståande krav etter dette og neste punkt.

3.2 Avvik i førre leigeperiode

Partane er og einige om at Leigetakar skal kompenseras for sitt arbeid og sine kostnader med særleg oppgradering av Eigedomen i leigeperioden frå 2003 til 2009. I mangel av presise anslag på verdien av dette er partane einige om at verdien vert sett lik dei direkte utlegga Leigetakar har hatt på Eigedomen i same perioden, kr. 132 000, som spesifisert i vedlegg (**Vedlegg 4**). Leigetakar erkjenner samstundes at faktisk fakturert leige i åra 2003-2008 har vore i sum kr 32 000 under det den etter avtalen kunne ha vore. Nettobeløpet av desse avvika, kr. 100 000 vert kompensert Leigetakar etter same modell som omtalt under punkt 3.1.

4. LEIGE

Årleg leige utgjør kr 72 400 og skal betalast i like deler kvartalsvis. Leigeberekninga er teke inn i vedlegg. (**Vedlegg 5**).

Etter frådrag av kompensasjonsbeløpa som omtala i punkta 3.1. og 3.2. skal nettobeløpet betalast på forskot med forfall følgjande datoar: 2. Januar, 1. April, 1. Juli og 1. Oktober.

Leiga skal betalast til Utleigar sin bankkonto 7874.06.81361 i DnB NOR bank.

Ved forsinka betaling har Utleigar krav på forsinkelsesrente i samsvar med lov om forsinkelsesrente frå forfall til betaling skjer. Utleigar har rett til å krevja gebyr ved purring. Betaling har skjedd når beløpet er motteke på Utleigar sin konto.

5. DEKNING AV UTGIFTER

Forutan leiga betalar Leigetakar utgifter til følgjande:

- a) Gjennom særskilt refusjon til Utleigar:
 - Elektrisitet, basert på faktisk forbruk
 - Forsikringar på eigedomen
 - Kommunale avgifter

- b) Ved direkte dekning:

Drift og vedlikehald av Lokala, som definert i punkt 6.2.

④ ATTH

6. BRUK AV LOKALA

Lokala skal nyttast til skuledrift med tilhøyrande aktivitetar.

I tillegg har lag/organisasjonar i bygda høve til å nytta lokala til sine aktivitetar dersom det ikkje kjem i konflikt med skuledrifta.

6.1 Utleigar sin tilgang

Leigetakar pliktar å gje Utleigar tilgang til Lokala i kontortid alle dagar, for ettersyn, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leigetakar skal varslast med rimeleg frist. I alle tilfeller der det er nødvendig for å forebyggja eller avgrensa skade på eigedomen har Utleigar rett til å skaffa seg tilgang til Lokala utan slikt varsel. Utleigar disponerer elgen nøkkel, som om nødvendig kan nyttast i slike tilfelle.

6.2 Leigetakar si vedlikehaldsplikt

Leigetakar har den fulle vedlikehaldsplikta av dei leigde Lokala, inkludert ut- og innvendig vedlikehald av inngangsdører samt vedlikehald av vindaugsruter, vindaugspostar, vindaugskarmar, innretningar som høyrer til for avløp og forsyning av vatn og elektriske installasjonar i leigetilhøvet. Det indre vedlikehaldet omfattar og nødvendig fornying av maling, tapet, golvbelegg, himlingar, elektriske leidningar, alt varme- og ventilasjonsutstyr, samt sanitærutstyr i dei leigde Lokala. Dersom vedlikehaldsplikta vert oppfylt med alminnelege intervall, kan Utleigar akseptera normal slit og elde mellom intervalla.

Leikeplass og leikeutstyr som blir brukt både av skulen og barnehagen: Kvar brukar har ansvar for at utstyr som dei brukar stettar dei offentlege krav som blir stilt til slikt utstyr. Skulen og barnehagen deler utgifter knytt til drift av leikeutstyr/plass likt (m.a. fallsand).

Under Leigetakar si vedlikehaldsplikt inngår og utbetring av skader etter innbrot i dei leigde Lokala.

Alt arbeid som Leigetakar pliktar å utføra, skal han gjera utan ugrunna opphald og på ein måte som er handverksmessig forsvarlig.

Leigetakar si vedlikehaldsplikt omfattar likevel ikkje:

- Utskifting av tak, vindaug, mur og andre konstruksjonselement med levetid langt utover leigeavtalen.
- Utlegg til store, uføresette reparasjonar som hovudsakleg skuldast bygningen sin alder og ikkje noverande bruk.
- Utlegg knytt til omlegging, oppgradering eller å laga ny løysing for vatn og avløp for eigedomen.
- Utlegg som følgje av endra offentlege reguleringar for denne type bygg, t.d. for elektrisk anlegg, isolasjon el.a..

Utleigar er ansvarleg for at bygget ved starten av leigeperioden stettar alle offentlege krav, inkludert brannrelaterte pålegg. Eventuelle manglar skal rettast opp snarast.

6.3 Leigetakar si endring av Lokala

Innreling, ominnreling og/eller endring i eller av Lokala må ikkje skje utan skriftleg samtykke frå Utleigar på førehand. Samtykke kan ikkje nektast utan sakleg grunn. Leigetakar er ansvarleg for å innhenta dei nødvendige offentlege løyver for eventuelle arbeider som vert gjort.

Utleigar.....Leigetakar.....*R. Balsvik*

5 ATM

6.4 Manglar

Leigetakar pliktar straks munnleg og skriftleg å melda Utleigar om einkvar skade og mangel som må utbetrast og som Leigetakar meiner Utleigar er ansvarleg for.

7. SAMBRUK AV UTEAREALET

Skulen disponerer utearealet i nært samarbeid med barnehagen. I tillegg har andre grupper tilgang til utearealet dersom det ikkje kjem i konflikt med skuledrifta. Konkret gjeld dette i dag Mjøsdaalen Barnehage, Mjøsdaalen Idrettslag og andre naturlege bygde-tilskipingar.

Vedlikehaldet av uteareala vert delt slik at Utleigar vedlikehald gjerde, port, murar, veg og skuleplass medan Leigetakar vedlikehald plenklipping, bed og liknande. Utleigar er og ansvarleg for å brøyta og strø parkeringsplass og tilkomst til skule og barnehage.

8. TILBAKELEVERING AV LOKALA/FRÅFLYTTING

Ved utløp av leigeforholdet skal Leigetakar tilbakelevera Lokala i kontraktsmessig vedlikehalden stand, samt ryddig og reingjort og med samtlege nøklar som skulen har disponert sidan leigeforholdet starta. Dersom vedlikehaldsplikta etter pkt. 6.2 er oppfylt med alminnelige intervall i leigeperioden, aksepterer Utleigar normal slit og elde fram til fråflytting.

Manglar som Leigetakar ikkje har utbetra, kan Utleigar utbetra for Leigetakar si rekning, eller krevja erstatning for. Utleigar kan og krevja erstatning for tap som følgje av mangel eller for sein tilbakelevering av Lokalet.

9. MISLIGHOLD/FRAVIKELSE

Leigetakar vedtar at tvangsfravikelse kan krevast dersom han ikkje flyttar når avtalt leigetid er ute, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd litra b). Gjer Leigetakar seg elles skuldig i vesentleg misleghald av leigekontrakten kan Utleigar heva kontrakten.

10. TVISTAR

Tvistar mellom partane skal avgjerast av dei alminnelege domstolar. Partane vedtar egedomen sitt verneting i alle tvistar som gjeld leigeforholdet.

11. ØVRIGE TILHØVE

Utleigar samtykker i at Leigekontrakten kan tinglysast, men Leigetakar skal dekkja kostnadane knytte til tinglysinga og med sletting.

12. VEDLEGG

Vedlegg 1	Teikning av Lokala/Planteikning
Vedlegg 2	Kart over uteareala
Vedlegg 3	Spesifikasjon av vedlikehaldsetterslep
Vedlegg 4	Spesifikasjon av tidlegare utbetringar
Vedlegg 5	Spesifikasjon av leigeberekningar

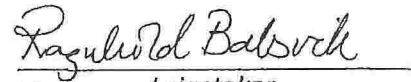
6 177

13. SIGNATUR

Denne kontrakten er laga i 2 eksemplar, eitt til kvar av partane.

Lørdag.....den 18. 5 - 2010


Utleigar
ODO IVAR ØVREGEARD
med blokkbokstavar


Leigetakar
RAGNHILD BALSVIK
med blokkbokstavar