

LEIEAVTALE

MELLOM

BKK AS (org.nr. 880 309 102 MVA)

(Heretter benevnt som Utleier)

OG

Samnanger kommune (org.nr. 964 968 985 MVA)

(heretter benevnt som Leietaker)

1 LEIEOBJEKT – LEIEFORHOLDETS OMFANG

1.1 Utleier gir med dette Leietaker rett til leie av lokaler i vårt bygg på gnr. 39 / bnr. 9 i Samnanger kommune.

1.2 Utleier leier ut følgende arealer:

- Kontor 205/206 , 207 og 208
- Verksted/lager i 1. etg. (rom 124, 125, 126, og 127)
- Garasje – åpen del, samt lukket garasje nr. 3 fra venstre

Byggets garderobefasiliteter benyttes i sambruk med andre leietakere.

Leietaker kan også nytte kantine, møterom, toaletter og parkeringsplasser i sambruk med byggets andre leietakere, etter de regler man i fellesskap er enige om.

For dette betales

Til sammen kr 214.296,- eks. mva. pr. år.

1.3 Leietakers bruk av parkering, garderober, kantine, toaletter og møterom er inkludert i leiebeløpet.

1.4 Felleskostnader er inkludert i leiebeløpet. Felleskostnader dekker renhold fellesareal/kontor og enkle renholdsartikler (toalettpapir, såpe o.l), avfallshåndtering, strøm, nøkler, kommunale avgifter, tilgang til fiber/bredbånd og service tekniske anlegg. Dersom Leietaker har spesialavfall dekkes kostnader knyttet til dette av Leietaker selv.



2 LEIEBELØP

- 2.1 Som godtgjørelse for de rettigheter denne avtale gir, betales som beskrevet under pkt. 1.2. Leiebeløpet betales forskuddsvis pr. kvartal. Ved forsinket betaling svares den til enhver tid gjeldene morarente. Leiebeløpet forfaller til betaling første gang 30 dager etter avtalens undertegning.
- 2.2 Utleier vil årlig, første gang med virkning fra 01.01.2016 regulere leien i henhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller den indeks som måtte erstatte denne. Leieregulering baseres på utviklingen fra indeks nov. 2014 til novemberindeksen hvert år.

3 BRUK AV LEIEAREALET - ADKOMST

- 3.1 Leietaker og hans oppdragstakere har rett til døgnkontinuerlig atkomst til leiearealet. Leiearealet skal kun nyttes til de formål som er forutsatt. Utleier skaffer nøkler til inner- og ytterdører.

4 VARIGHET

- 4.1 Leieforholdet løper fra 01.07.2015 til 01.07.2017. Leieavtalen kan forlenges med ytterligere 2 år, med gjensidig rett til forhandlinger. Krav om forlengelse skal varsles skriftlig og minimum 6 måneder før utløp av leieperiode.
- 4.2 Dersom Utleier vil selge eller rive eiendommen, eller bygge om utover det som kan karakteriseres som opprustning av eiendommen, har Utleier adgang til å si opp leieforholdet med 6 måneders varsel.
- 4.3 Dersom Leietaker etablerer egne lokaler som dekker Leietakers behov for areal, har Leietaker adgang til å si opp leieforholdet med 6 måneders varsel.

5 KRAFT

- 5.1 Det er ikke installert egen måler for utleieobjektet og elektrisk kraft inngår i fastleien, jf punkt 1.4.

6 TEKNISKE KRAV

- 6.1 Teknisk standard på ventilasjon, elektro mv. er som ved inngåelse av kontrakten.

7 FRAFLYTTING AV LOKALET

- 7.1 Ved opphør av avtalen skal Leietaker tilbakelevere det leide arealet i ryddet og rengjort stand. Leietaker dekker utgifter knyttet til utbedring av unormal slitasje i forhold til avtalt bruk og elde. Bygningsmessige endringer og suppleringer vil kunne kreves demontert eller avtales overdratt Utleier vederlagsfritt.

8 OVERTAKELSE

Leietaker disponerer lokalene allerede. Det skal foretas overtakelsesbefaring etter utflytting.



9 OVERDRAGELSE

- 9.1 Dersom Leietaker overdrar sin virksomhet til andre, skal leieforholdet følge virksomheten. Leietaker plikter å informere overtakeren om leieretten i denne avtalen.
- 9.2 Fremleie er tillatt til selskap/enheter som helt eller delvis er eid av Samnanger kommune eller som kommer inn under Samnanger kommune sitt arbeid med næringsutvikling. Ved framleie skal betingelser og forutsetninger i denne avtalen legges til grunn.

10 OMINNREDNING

- 10.1 Dersom det skal foretas ominnredninger, forandringer m.m. av lokalene i leietiden, skal dette forhåndsavtales skriftlig mellom partene. Utleier skal før utførelse gi beskjed om det vil bli stilt krav om tilbakestilling av lokalene ihht pkt 7.1. Utleier kan ikke uten saklig grunn nekte leietaker å sette i gang ominnredningsarbeider som ønskes utført.
- 10.2 Leietaker har rett til å sette opp skilt utvendig og mot fellesareal etter felles anvisningsskilt avtalt med Utleier. Leietaker koster all skilting som gjelder sin bedrift. Plassering og størrelse skal forhåndsavtales med Utleier. Utleier kan ikke uten saklig grunn nekte leietaker skilting. I tillegg har Leietaker rett til å sette opp postkasse.

11 UTLEIERS PLIKTER

- 11.1 Det påhviler Utleier å sørge for at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen.
- 11.2 Utleier plikter å sørge for godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer, fasader og tilhørende vinduer, dører og solavskjerming, samt bygningens felles tekniske anlegg som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, elektriske anlegg, brannvarslingsanlegg og lignende.
- 11.3 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.
- 11.4 Vesentlige forandringer i offentlige skatter/avgifter vil bli tillagt husleien.
- 11.5 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.
- 11.6 Det påhviler Utleier å sørge for å dokumentere at lokalene/eiendommen i hele kontraktsperioden tilfredsstiller alle offentlige krav og regler stilt i lov eller medhold av lov.

12 LEIETAKERS PLIKTER

- 12.1 Leietaker plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Skader på eiendommen som skyldes uaktsomhet utbedres for leietakers kostnad.
- 12.2 Leietaker plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene. Endret bruk skal godkjennes av Utleier.
- 12.3 Leietaker plikter å varsle Utleier, så snart som praktisk mulig, om feil og mangler ved lokalene eller de felles tekniske anlegg.
- 12.4 Leietaker har ansvar for snørydding av parkeringsanlegg/tilførselsveger og strøing i henhold til egen brøyteplan. Snørydding og strøing utføres ved snøfall/behov og fortrinnsvis før kl. 07.00 på hverdager.

13 SIGNATUR

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

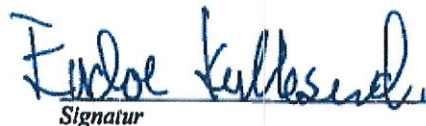
Bergen, den 2/3 - 2015

Samnanger, den 24/2 2015

BKK AS

Samnanger kommune


Signatur


Signatur