

B) AVTALE OM LEIE AV PAVILJONG

1. Leieobjektet

Leieobjektet består av (x antall) paviljonger vist på vedlagte kartskisse, jf. vedlegg 3. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt kravspesifikasjon, jf. vedlegg 1 og 2.

Arealene utgjør totalt (...) m2 BTA (bruttoareal)-

Leiekontrakten gjelder lokaler i (...) vei/gate (...) i (...).

2. Leietid

Leieforholdet løper fra leieobjektet er overtatt av leietaker, i henhold til punkt 10, og frem til (...).

Leieforholdet kan ikke sies opp i leietiden og opphører uten varsel ved leietidens utløp.

Leier har rett til å fornye avtalen for (...) periode(r) à (...) år.

3. Leie og leiebetaling mv.

Leien er NOK (...) pr. (...).

Leiesummen består av husleie på NOK (...) og FDV-kost på NOK (...)

Leien forfaller til betaling etter påkrav den 1. i hvert kvartal.

Ved forsinket betaling av husleie eller andre beløp leier plikter å betale, svares det lovbestemt forsinkelsesrente.

4. Regulering av leien

Leien reguleres årlig, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned Avtalen er signert (basisindeksen).

Første regulering skal finne sted i (...) måned/år. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks.

Medfører lov, forskrift eller beslutning av offentlig myndighet forbud mot at leien reguleres som bestemt ovenfor i dette pkt. 4, skal leien forhøyes med virkning fra det tidspunkt forbudet oppheves eller lempes. Leien skal fra dette tidspunkt settes lik den leie som ville ha vært gjeldende hvis forbudet ikke hadde eksistert, dog ikke høyere enn høyeste lovlige leie etter nye regler.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

5. Sikkerhetsstillelse

Leietaker stiller ikke sikkerhet og skal ikke etablere depositum.

6. Leietakers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til (...).

Bruken av leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leier plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler utleier etter Avtalens pkt. 11.

7. Ordensregler

Leier plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for tekniske anlegg som utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen

8. Skilt mv.

Skilt, markiser og annet utvendig utstyr kan ikke oppsettes uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leier skal ha rett til vanlige navneskilter på porter og dører.

9. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretningsstunden/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold og taksering i forbindelse med ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leier. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

Utleier har adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen.

10. Overtakelse / mangler

Avtalt tidspunkt for overtakelse er (...)

Leieobjektet skal ved overtagelsen være ryddet og rengjort. Rengjøringen skal også omfatte vinduer, vegger og tak.

Leieobjektet med tilbehør skal ved overtagelsen tilfredsstillende punkt 1 i leieavtalen og alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder for den virksomhet som leier skal drive iht. avtalens pkt. 6.

I forbindelse med overtakelsen av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringsprotokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at leietaker burde oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelse kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instruksjoner for teknisk utstyr og innretninger i leieobjektet. Leietaker skal i hele leieperioden følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instruksjoner.

Leietaker kan nekte å overta leieobjektet så lenge kravene i punkt 1 med vedlegg og offentligrettslige krav, ikke er oppfylt. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av leieobjektet.

Leietaker kan i tillegg nekte å overta hvis det foreligger mangler ved den dokumentasjonen som det er avtalt skal foreligge ved overtakelsen. Leietakeren kan likevel ikke nekte å overta hvis mangelen har liten betydning for forvaltning, drift eller vedlikehold og dokumentasjonen heller ikke er nødvendig for at leietaker skal kunne vurdere om kravene til leieobjektet er oppfylt.

Hvis leietaker urettmessig nekter å overta leieobjektet, skal overtakelsen anses å ha funnet sted.

11. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig, med unntak av det som omfattes av leiers vedlikeholdsplikt, jf vedlegg 4 til leiekontrakten.

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor leieobjektet. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leiers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier. Leier plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser. Husleielovens § 5-4 første ledd skal ikke gjelde mellom partene.

Tilfeldige avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

Krav til universell utforming som ikke alene eller i det vesentlige er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet jf. pkt. 6 i Avtalen, skal besørges og bekostes av utleier. Dersom leieobjektet i medhold av pkt. 6 i Avtalen er leiet ut til publikumsrettet virksomhet, påligger det i alle tilfeller utleier å møte generelle krav til universell utforming for bygg med publikumsrettet virksomhet.

12. Leietakers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i alminnelig god stand, dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapeter og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av inngangsdører/dørkarmen, dørlåser, porter, vinduskarmen, vindusrammer, vindusruter og eventuell solavskjerming. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp, vannforsyning, gass, varme, kjøling og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som leier har anbrakt i leieobjektet, samt skade ved innbrudd i leieobjektet.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpes med enkle tiltak.

Alt arbeid som leier plikter å utføre, skal leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leier denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføres for leiers regning.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet.

Har leier bekostet reparasjon av skade som dekkes av utleiers forsikring, er leier berettiget til det erstatningsbeløp som utbetales fra utleiers forsikringselskap.

Nyinnredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Det samme gjelder skifte av farger eller materialer. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Leier plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi slikt varsel, taper leier sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

Leier plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leier ikke ansvarlig for skaden, kan leier kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

13. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i alminnelig god stand, jf. besiktigelsesrapport, dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre utleier forlanger det. Leier kan av utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjæmmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

Senest fire uker før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

14. Fremleie

Utleier er kjent med at leietaker skal fremleie leieobjektet i leieperioden til virksomhet som drives med formål i henhold til punkt 6 ovenfor. Slik fremleie er tillatt.

Utover det som er angitt i 1. avsnitt ovenfor, må fremleie ikke finne sted uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

15. Overdragelse av leieavtalen

Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis er ikke tillatt uten utleiers forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

16. Forsikring

Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

Utleier forsikrer eiendommen/paviljongene.

Leietaker forsikrer sin egen innredning og sitt eget inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar.

Dersom endringer av Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Eiendommens forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

17. Utleiers mislighold

Leietaker kan kreve dagmulkt dersom Leieobjektet ikke overtas til avtalt tid, jf. punkt 10. Dagmulkten utgjør 1/365 av summen av Leien og Merverdiavgiftskompensasjonen per kalenderdag forsinkelsen varer, men ikke mindre enn kr. 3000 pr kalenderdag.

Dersom overtakelse forsinkes utover [...] måneder foreligger vesentlig forsinkelse som gir Leietaker rett til å heve Leieavtalen.

Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Eventuell dagmulkt kommer til fradrag i erstatningen. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er i Leieperioden oppad begrenset til 15 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden.

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.

18. Tinglysing

Leier har rett til å tinglyse leiekontrakten.

Kontrakten skal ha prioritet bak den pantegjeld som til enhver tid hefter på eiendommen/samlet pantegjeld på NOK (...) til enhver tid.

Leier gir med dette utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste Avtalen slettet på det tidspunktet leieforholdet opphører.

19. Merverdiavgift

Leieobjektet er midlertidige, flyttbare bygningsmoduler som etter avtalen skal stå på eiendommen en kortere periode. Avtalen utgjør derfor utleie av varer, og ikke utleie av fast eiendom. Utleier må derfor fakturere leien med tillegg av merverdiavgift.

Hver av partene er ansvarlig for egen avgiftsbehandling av leieobjektet. Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Utleier, Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser og –rettigheter.

20. Særlige bestemmelser

Offentligrettslige krav fastsatt i A) Kontrakt for totalentreprise – NS 8407 med tilhørende generelle kontraktsbestemmelser og seriøsitetkrav, gjelder så langt de passer for denne leieavtalen.

Utleier plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til det han gjennom leieforholdet får vite om Leietaker, Leietakers ansatte, samarbeidspartnere, klienter eller kontraktsmotparter.

Forvaltningslovens §§ 13 a til 13 c gjelder tilsvarende vedrørende begrensninger i taushetsplikten og informasjon om taushetsplikt og oppbevaring av opplysninger undergitt taushetsplikt.

21. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne Avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går Avtalen foran.

22. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.