

# Leiekontrakt

Mellom

**Bergen Kommune v/ Etat for bygg og eiendom**

og

**---Leietaker---**

**Ad café/restaurant i Nygårdsparken**

## **Bakgrunn for leieavtalen:**

Denne leiekontrakten er del av Bergen kommune sitt prosjekt for etablering av café/serveringssted i Nygårdsparken. Avtalen gir leietaker en leierett basert på inngitt tilbud i konkurranse. Leietaker skal selv står for og bære kostnadene ved restaurering av bebyggelsen, som står på kommunal eiendom gnr. 164 bnr. 352 i Nygårdsparken.

Bygget er Bergen kommunes eiendom, og leieprisen for hele leieperioden tilsvarer leietakers investering ved restaureringen, samt drift og vedlikehold av bebyggelsen i leieperioden. I tillegg gis et påslag i leietiden på 5 år.

Denne leiekontrakten skal tolkes på bakgrunn av de øvrige kontraktdokumenter mellom partene, jf. vedleggliste i denne kontraktens punkt 24.

### **1. Utleier:**

Navn: Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom

Adresse: Pb. 7700, 5020 Bergen

Besøksadresse: Kaigaten 4

Org.nr.: 964 338 531

### **2. Leietaker:**

Navn:

Adresse:

Org.nr.:

### **3. Leieadresse:**

Thormøhlens gate 50/50A i Bergen kommune. Bebyggelsen som omfattes av leieavtalen ligger på gnr. 164 bnr. 352. Leieforholdet omfatter også noe areal på Bergen kommunes eiendom gnr. 164 bnr. 474, jf. vedlagte kart datert 28.11.2016 hvor arealet er markert med gul farge.

#### 4. Dokument

Følgende dokument er tilknyttet leieavtalen i prioritert rekkefølge:

- a) Denne leieavtalen
- b) Referat fra **avklaringsmøte/kontraktsmøte datert xx.xx.xxx**
- c) Leietakers tilbud inkl. alle vedlegg **datert xx.xx.xxxx**
- d) Endringer til konkurransegrunnlaget av betydning for kontrakten (**nye filer, meddelelser og lignende**). **Hvert vedlegg skal være datert.**
- e) Referat fra tilbudsbeifaring **datert xx.xx.xxxx**
- f) Konkurransegrunnlag, Oppdragsbeskrivelse inkl. alle vedlegg

#### 5. Leieobjektet:

Samlet leieareal utgjør 275 m<sup>2</sup>. Arealfordelingen er som følger:

- Den tidligere gartnerboligen, som består av 2 etasjer, hver på 76 m<sup>2</sup>, og loft på 38 m<sup>2</sup>. Til sammen 190 m<sup>2</sup>.
- Paviljong/stall på 85 m<sup>2</sup>.

Videre disponerer leietaker over et uteareal stort ca. 660 m<sup>2</sup>. Se denne avtalens punkt 5 vedrørende vilkår for bruken av utearealet.

Leieobjekt med uteareal er vist på vedlagte kart datert 28.11.2016 hvor arealet er markert med gul farge. Det presiseres her at den del av gnr. 164 bnr. 352 som ligger på sørsiden av paviljongen, ut mot Thormøhlens gate, ikke inngår i det uteareal leietaker disponerer over.

#### 6. Bruk av leieobjektet:

Leieobjektet skal benyttes til café/serveringssted som beskrevet i anbudsdokumentene, jf. denne avtalens punkt 19. Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Uteservering og salgsaktiviteter skal skje til de enhver tid gjeldende regler for Bergen kommune mht. åpningstider, skjenkebestemmelser og annet.

Vilkår for benyttelse av uteareal til servering blir fastsatt i egen avtale som følger som et vedlegg til denne leieavtale, jf. vedleggsliste. **Denne avtalen utarbeides ut fra valg av konsept og om dette fordrer særlige bestemmelser etter kontraktstildeling.**

Leietaker plikter å til enhver tid holde de utearealer som omfattes av denne avtale rene og ryddige. Leietaker skal besørge og bekoste tilfredsstillende utvendig renhold, strøing og snørydding, med mindre annet er særskilt avtalt.

Brudd på dette punktet ansees som vesentlig mislighold, jf. denne avtalens punkt 16.

Utleier har ikke ansvar for reguleringsmessige forhold eller offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, herunder endringer i disse, som hindrer den bruk som er forutsatt.

## **7. Overtakelse:**

Lokalene overtas «as is» og skal settes i stand av leietaker. Leietaker er kjent med og aksepterer lokalenes stand. Det kan derfor ikke gjøres gjeldende mangler eller forsinkelser i forbindelse med overlevering.

Leien løper fra bygget står ferdig til bruk. Dette er regulert til maksimalt **xx** måneders byggetid og **xx** måneders saksbehandlingstid av bygningsmyndigheten. Totalt **xx** måneder etter at avtale er signert. **Dette forholdet avklares ved kontraktstildeling.**

## **8. Leietid:**

Leieforholdet er tidsbestemt og løper fast i (renoveringskostnader + vedlikehold/årlig markedsleie)+5 år fra **xx** dato til **xx** dato, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. **Dette forholdet avklares ved kontraktstildeling.**

Leieavtalen går ikke over til å bli tidsubestemt med mindre det avtales skriftlig, heller ikke tilfeller som nevnt i husleieloven jf. § 9-2 3 ledd.

Leieforholdet er uoppsigelig i leieperioden.

Dersom utleier fortsatt ønsker å leie ut bygget etter utløp av leieperioden, har leietaker førsterett til å leie bygget i ytterligere 5 år. Eventuelle forhandlinger om videre leie skjer for øvrig på fritt grunnlag og til markedsmessige vilkår.

Fastsatt leie under punkt 8 gir i denne sammenheng ikke uttrykk for markedsmessige vilkår.

## **9. Leiesum:**

Total leiesum for perioden er kr. ... millioner inkl. mva. med utgangspunkt i estimat fra **...(leietaker) ...** **Dette forholdet avklares ved kontraktstildeling.**

Leien anses i sin helhet forskuddsbetalt for hele leieperioden ved leietakers investering, renovering, drift og vedlikehold av den leide bygningsmasse og tilhørende utearealer.

I tillegg til leien skal leietaker betale alle driftsutgifter knyttet til leieobjektet, herunder offentlige avgifter så som kommunale utgifter mv.

Ved leietidens utløp skal leietakers investering i leieobjektet tilfalle Bergen kommune vederlagsfritt. Det samme gjelder dersom leietaker avvikler sin drift før leietidens utløp.

## **10. Leieregulering:**

Leien reguleres ikke i leieperioden. Ved eventuell forlengelse av avtalen vil leiesummen være grunnlag for forhandlinger på fritt grunnlag og til markedsmessige vilkår, jf. punkt 7.

## **11. Merverdiavgift:**

Per leiestart omfattes hele leieobjektet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret. (Frivillig registrert).

Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, 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 (Frivillig registret).

Partene er enig om at nærværende leieavtale skal være «merverdinøytral». Med dette mener partene at Utleier i alle tilfeller skal stilles i samme stilling som om Leietaker brukte lokalene i 100% avgiftspliktig virksomhet fra oppstart av leieforholdet, slik at Utleier ville få fradrag for 100% av sine eierkostnader knyttet til leieobjektet. Leietaker skal kompensere Utleier for ethvert tap i forhold til denne forutsetning om at leieforholdet skal være «merverdiavgiftsnøytralt».

Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger 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.

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 knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punktet, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholds bestemmelsene i punkt 16 gjelder tilsvarende.

## **12. Utleier og leietakers plikter:**

Utleier er ansvarlig for å stille leieobjektet til disposisjon for leietaker i leietiden, samt den tid som er avtalt for istandsetting av bygningsmassen, jf. denne avtales punkt 6.

Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilhørende utearealer med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker plikter å følge de regler som til enhver tid gjelder for eiendommen, herunder HMS-rutiner og instruksjoner for tekniske anlegg. Det presiseres videre at knuste ruter som følge av uhell, innbrudd eller hærverk omgående må erstattes med nye av leietakeren. Leietaker plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet slik at frysing unngås.

Lokalene må ikke brukes på en slik måte at det forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer omgivelser og naboer. Kostnader ved utbedring og eventuelt erstatning i forbindelse med disse forhold er leietakers ansvar.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. 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. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

Alle krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, mattilsyn eller annen offentlig myndighet vedrørende leieobjektet eller virksomheten som drives der er leietakers ansvar.

Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden. Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Den innredning og utstyring av lokalene som leietaker trenger for sin virksomhet skal bekostes av leietakeren selv.

Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer.

I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal disse dekkes av leietaker. Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

## **13. Fremleie/overdragelse:**

Fremleie helt eller delvis til andre er ikke tillat uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie som innebærer en bruksendring anses som saklig grunn, herunder tilfeller der framleietaker driver virksomhet som endrer avgiftsmessig belastning for utleier,

med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 10, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine forpliktelser.

Overdragelse av denne kontrakt er ikke tillatt. Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskap. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnittet gjelder ikke børsnoterte selskaper.

Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses ikke som samtykke.

#### **14. Endring av leieobjektet:**

Ominnredning i eller av de leide lokalene skal på forhånd godkjennes av utleier etter på forhånd fremlagt dokumentasjon av tiltaket.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene.

Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbake stilles til sin opprinnelige stand ved overtakelsen.

Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

#### **15. Utleiers adgang til leieobjektet:**

Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, inspeksjon, taksering etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

## **16. Vedlikehold:**

Leietaker er ansvarlig for og bærer alle kostnader ved utvendig og innvendig vedlikehold av bygget. Vedlikeholdsplikten gjelder også alle tekniske innretninger i leieobjektet.

Leietaker har også ansvar for og bærer alle kostnader ved utskiftninger innvendig, utvendig og i de tekniske anlegg.

Alt arbeid leietaker plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en forskrifts- og håndverksmessig forsvarlig måte. Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, leieobjektets inngangsdører/porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp.

Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 15 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

## **17. Leietakers avtalebrudd – utkastelse – leieavbrudd:**

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. § 13-2, 3 ledd bokstav a) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Leietakeren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. § 13-2, 3 ledd bokstav b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne og leietaker plikter å straks fraflytte leieobjektet.

Leietaker må betale de omkostninger som utkastelse og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg. I tilfelle av fraflytting pga. mislighold får punkt 17 tilsvarende anvendelse.

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

## **18. Fraflytting:**

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokalene i ryddig og rengjort stand, med hele vindusruter og førøvrig i kontrakts- og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Naglefast inventar, ledninger o.l. som leietaker har anbrakt eller latt anbringe leieobjektet må ikke fjernes. Det samme gjelder ved innredninger, ominnredninger eller andre forandringer i de leide lokalene.

Mangler som leietaker ikke har utbedret kan utleier la utføre for leietakers regning. Utleiers mangelskrav må være framsatt innen rimelig tid etter at utleieren burde ha oppdaget mangelen, samt gitt leietaker en rimelig frist til å utbedre mangelen.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe lokalene i kontraktsmessig stand.

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

Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

I de siste 3 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 3 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.

#### **19. Forsikring:**

Leietaker er ansvarlig for å forsikre bygget og sine interesser for øvrig. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv.

#### **20. Særlige bestemmelser som samfunnsansvar:**

Leietaker er ansvarlig for at ansatte i egen organisasjon og underleverandører som direkte medvirker til oppfyllelse av leieavtalen har lønn- og arbeidsvilkår i samsvar med gjeldende lov- og forskrifter (bl.a. arbeidstid, minstelønn deltakelse i pensjon- og forsikringsplaner mv.).

#### **21. Grønn kontrakt:**

Parten er enig om å samarbeide om å redusere Eiendommens og Leieobjektets negative miljøpåvirkning i leieperioden gjennom bedre ressursutnyttelse og reduksjon av utslipp/avfall i forbindelse med Eiendommens og Leieobjektets drift og vedlikehold.

Energi: Partene kan komme til enighet om energisparende tiltak hos leietaker med fokus på forbruk av varme, kjøling og elektrisitet.

Inneklima: Leietaker forplikter seg til å gjennomføre tiltak som de selv har ansvaret for i lokalene som f.eks. riktig renhold mht. materialer og frekvens.

Avfall: Leietaker forplikter seg til å følge opp kildesortering.



## 22. 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, 8-6 annet ledd 9-2 3.ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravelige regler.

## 23. Tinglysning:

Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

## 24. Særlige bestemmelser:

**\*Her settes om nødvendig inn særlige bestemmelser knyttet opp mot tilbyders valg av konsept o.l.**

## 25. Lovvalg og tvisteløsning:

Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

Eventuelle tvister knyttet til denne avtale skal søkes løst ved forhandlinger partene i mellom. Dersom enighet ikke oppnås skal tvister avgjøres for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som verneting.

## 26. Signatur:

Senest ved underskrift av denne avtalen skal leietaker framlegge gyldig legitimasjon og firmaattest.

Denne avtale er utarbeidet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

For utleier:

Sted:

Dato:

.....

Bergen kommune

v/Etat for bygg og eiendom

Kjell Aga

avdelingsleder

For leietaker:

Sted:

Dato:

.....