

# Leieavtale 1. Værøyhallen

## Avtaleparter

### 1.1. Utleier

Værøyhallen AS, Foretaksregistret NO 921 353 820  
Skoleveien 1  
8063 Værøy

Etter dette også nevnt som Utleier.

### 1.2. Leietaker

Værøy kommune, Foretaksregistret NO 964 994 307  
Sørland 33  
8063 Værøy

Etter dette også nevnt som Leietaker.

Har inngått følgende omforent avtale:

## 2. Eiendom

Adresse:

Gnr./Bnr.: 14 / **XXX** i 1857 Værøy kommune

Værøyhallen AS leier ut bygning på eiendom, g.nr/b.nr, til Værøy kommune.  
Heretter omtalt som Bygning.

## 3. Leieobjektet

Bygning med tilhørende:

- Garderobeanlegg
- Kjøkken med undervisningsplass for 9 elever
- Tilgang til styrketreningsrom, kontor og behandlingsrom for fysioterapi
- **Skolen har tilgang til styrketreningsrom i skolens åpningstid**

## 4. Bruk av leieobjektet

Leieobjektet skal nyttes til formålene skole- og idrettsaktivitet.

Skolen har prioritert tilgang til arealer i undervisningstiden (08:00-15:00).

### 4.1 Sambruk

Tilgang til styrketreningsrom for andre brukere enn skolen i tidsrommet 08:00-15:00

## 5. Start av leieforholdet

Leieforholdet starter fra og med det tidspunkt at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

## 6. Leietid

Leieperioden er 25år.

Leietiden er 40år.

Leieperioden forlenges automatisk med fem år dersom ikke leieforholdet er sagt opp minst ett år før 40-årsperioden er utløpt. Deretter løper avtalen videre til uendrede vilkår for ett år av gangen, dersom oppsigelse ikke er mottatt minst ett år før ny avtaleperiodes utløp.

## 7. Leiesum

Værøy kommune betaler en årlig leie på kr. 1.500.000,-. I tillegg tilkommer merverdiavgift med f.t. 25%.

### Leiesum inkluderer følgende:

- Investeringskostnader for idrettshall.
- Energiforbruk.
- Vaktmestertjenester.
- Vedlikehold av Bygning.
- Renhold

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal inn på utleiers kontonummer 4750.63.13313.

Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven).

## Kommunale avgifter, hvem, hva og hvor?

### 7.1 Merverdiavgift

I tillegg til leiesum nevnt i pkt 7 tilkommer for tiden 25% merverdiavgift.

Leietaker bekrefter at lokalene nevnt i denne kontrakt pkt 2 og pkt 3 inngår i tjenester knyttet til Leietakers kompensasjonsberettiget lovpålagt tjenester

## 8. Leiregulering i perioden

I leieperioden kan leien reguleres hvert 1.år etter den prosentvise endringen i Statistisk Sentralbyrås Basisindeks pr. 15. i overtakelsesmåned-Prisindeks for utleie av nærings eiendom legges til grunn ved første gangs regulering.

## 9. Leietakers bruk av objektet

Utleier plikter å sørge for at leieobjektet tilfredsstillende oppfyller offentlige krav. Leietaker har ansvar for åpning og stenging av Bygning i egen brukstid. Leietaker skal medvirke til at renhold kan utføres i størst mulig grad i ordinær arbeidstid

(07:00-17:00) og at energiforbruket holdes på et økonomisk nivå

Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller vil bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. ~~Alle offentligrettslige krav som foranlediges av den virksomhet leietaker driver i leieobjektet er det leietakers ansvar å oppfylle.??~~ **Kommentar strykes** -

Eiendommen må aldri benyttes på en måte som forringer dens omdømme eller verdi.

Leietaker har heller ikke adgang til å selge markedsføring/reklame i anlegget, denne retten er eksklusivt forbeholdt utleier.

Lov av 17. desember 1976 nr. 100

## **10. Utleiers adgang til leieobjektet**

Leietaker plikter å gi utleier tilgang til leieobjektet for ettersyn, reparasjoner, vedlikehold, inspeksjon, taksering eller forandringsarbeider. Leietaker skal da ha blitt varslet med god frist. I tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge skade har utleier rett til å skaffe seg tilgang til leieobjektet uten forutgående varsling.

## **11. Leietakers vedlikeholdsplikt**

Leietaker har vedlikeholdsplikt overfor skader og hærverk oppstått under leietakers bruk av leieobjektet. Oppfyller ikke leietaker denne vedlikeholdsplikten etter et 14 dagers varsel har utleier rett til, på leietakers bekostning, å utføre vedlikeholdsarbeidene.

## **12. Renhold**

Utleier har ansvar for alt renhold tilknyttet aktivitet i rom nevnt i 3. i tillegg til inngangsparti.

Dersom leietaker har arrangementer i helger eller kvelder, må leietaker sørge for renhold.

## **13. Utleiers endring av leieobjektet**

Utleier er berettiget å endre leieobjektet for å sikre vedlikehold eller fornyelse av objektet. Leietaker plikter å akseptere slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien. Utleier skal påse at eventuelle arbeider blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Utgifter i forbindelse med offentligrettslige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges utleier i leieperioden eller byggeperioden, kan utleier kreve dekket av leietaker gjennom økt leie i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode.

## **14. Leietakers endring av leieobjektet**

Leietaker har ikke anledning til å endre leieobjektet.

## **15. Forsikring**

Utleier forsikrer selve bygget.

Utleier forsikrer også all bygningsmessig innretning, fast og løst inventar.

Leietaker forsikrer selv eget innbo og løsøre.

Partene kan kreve at den annen part legger fram forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er framlagt eller ikke.

## **16. Utleiers avtalebrudd**

Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følger av forsinkelse eller mangel, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangel ved overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig.

Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen begrenses til en måneds leie, med mindre utleier har opptrådt 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. Utleier skal gis rimelig tid og mulighet til å rette opp i eventuelt mislighold.

## **17. Leietakers avtalebrudd**

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, for faste eller innleide leverandører, for elever og alle andre brukergrupper leietaker har gitt tilgang til lokalene.

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

En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for gjenværende tid av inngått leieavtale.

Betalingsforpliktelsen reduseres med den inntekten utleier måtte klare å få inn ved re-utleie av lokalene.

## **18. Fraflytting**

Ved fraflytting skal utleier gis umiddelbar tilgang til leieobjektet.

Leietaker plikter ved fraflytting å tilbakelevere leieobjektet ryddiggjort og rengjort og med samtlige nøkler. Mangler som leietaker ikke har utbedret kan utleier la utbedre for leietakers regning.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarung mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal vær ved tilbakelevering. Senest på siste dag av leieforholdet skal leietaker fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet anses etterlatt og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel eller eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

## **19. Leieregulering**

Leien reguleres hver 1. januar. Leien justeres i henhold til siste 12 måneders utvikling i

**Prisindeks for utleie av næringseiendom**. Leien kan dog ikke bli redusert som følge av negativ indeksutvikling.

Første tidspunkt for justering av husleien er per 1. januar årstall.

Leietaker er med dette gitt varsel om årlig leieregulering.

## **20. Fremleie**

Fremleie av leieobjektet er kun tillatt så lenge bruken forholder seg til undervisningsformål. Fremleier har ansvar for at fremleietakere gis nødvendig opplæring i bruk og forvaltning av leieobjektet.

## **21. Overdragelse av leieavtale**

Det er ikke tillatt å overdra denne leieavtale til andre.

## **22. Vedlegg til kontrakten**

Plantegninger av **Bygningen** vedlegges når tegningene er utarbeidet. Det er ikke utarbeidet tegninger for bygget på nåværende tidspunkt. Dette må vedlegges på et senere tidspunkt til kontrakten.

## **23. Sambruk mellom leietaker og utleier**

Uteområder inkludert sykkelparkering etc. utenfor leieobjektet disponeres av Værøy kommune fra kl. 08.00 til 15.00 på undervisningshverdager. Leietaker skal sørge for at bygget er allment tilgjengelig i den tiden bygget brukes til undervisning. Utleier holder egne arealer ryddet. Værøy kommune skal sørge for snørydding på utleiers utearealer tilknyttet bygningen.

~~Her må det spesifiseres at Værøyhallen holder sine areal ryddet ( de har meget lite areal) og Værøy kommune ordner side areal ( 95% av felles). Det kan avtales at Værøy kommune tar dette for Værøyhallen.~~

Øvrige tider kan også brukere av idrettsanlegget benytte området.

#### **24. Forbehold**

Utleier tar forbehold om byggeprosjektet lar seg realisere. Utleier kan ensidig i perioden frem til 31.12.2021 kansellere leieavtalen dersom prosjektet uansett årsak ikke lar seg realisere.

~~Klausel her kan aksepteres, men man må da planlegge med at areal som er knyttet til skolens funksjon kan etableres utenfor idrettshallens fire vegger.~~

#### **25. Tinglysning**

Leietaker har på egen bekostning rett til å tinglyse kontrakten som en heftelse på grunneierens eiendom.

#### **26. Tvist**

Tvist etter denne avtale skal avgjøres ved reglene om utenrettslig mekling i tvisteloven kapittel 7. Dersom dette ikke fører frem skal tvisten gå for ordinære domstoler med mindre annet avtales i tilknytning til en evt. konkret tvist.

#### **27. Signatur**

Denne avtale er utstedt og signert i 2 eksemplarer, der hver av partene beholder et eksemplar.

Værøy den ...../.....

.....

Værøyhallen AS

.....

Værøy kommune