

LEIEKONTRAKT

mellom

VÆRØY KOMMUNE
8063 VÆRØY
heretter kalt leietaker,

og

DET NORSKE HUS AS
8063 VÆRØY
heretter kalt utleier.

§ 1. Leieforholdet gjelder.

Leieforholdet gjelder utleiebygg med gårds og bruksnummer , 14/784 , seksjon 1.

Bygget er beliggende i sentrum på Værøy.

Leieobjektet kan beskrives slik: Kontorlokaler med garderober, toaletter og venterom.

Felles garderobe og felles spiserom for ansatte. Lokalene er tilrettelagt og innredet for Værøy Kommunes helsetjeneste og etter deres ønsker og tegninger.

§ 2. Leieforholdets varighet.

Videreføring av tidligere kontrakt, datert 30.11.2001. Denne avtale gjøres gjeldende fra og med 01.06.2012, og 5 år framover. Leietaker har oppsjon på leie i 5 nye år.

§ 3. Leiesummen.

Leiesummen utgjør Kr. 37.645,- pr. måned. Leien skal betales forskuddsvis den første i hver måned, for én måned av gangen. Leiesummen skal innbetales til utleiers konto nr.: 8902 07 52050.

§ 4. Overlevering og bruk av lokalene.

Leietaker overtar lokalene i den stand de befant seg i ved leietakers besiktigelse av lokalene.

Hvis leietaker vil klage over at lokalene ikke er i lovbestemt eller i kontraktsmessig stand må han fremsette klagen innen 01.Februar 2002. Leietaker må likeså oppgi hva han krever rettet innen den nevnte frist, ellers regnes forholdet for godtatt.

Leietaker må ikke bruke lokalene på en måte som ved støy, rystelser, lukt, og lignende sjenerer andre leietakere eller naboer. Eiendommen må heller ikke brukes på en måte som skader eiendommens omdømme.

Det skal ikke skje ominnredninger, som f.eks. å anbringe fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer, dører eller lignende, eller forandring i eller av de leide lokalene uten utleiers skriftlige tillatelse.

Leietakeren plikter å følge de ordensregler samt instruksjer for heiser og øvrige tekniske anlegg som til enhver tid gjelder for eiendommen.

Knuste ruter i alle rom som omfattes av leieforholdet skal omgående erstattes med nye av leietaker.

Avfall som det ikke er plass til i søppelkasser tilhørende leieobjektet, må ikke legges på eiendommen, men bringes bort av leietaker.

§ 5. Vedlikeholdsplikt, generelt.

Det er leietakers ansvar å vedlikeholde de leide lokalene jfr. husleielovens § 19, herunder spesielt inngangsdører, vinduer og vindusrammer, slik at disse til enhver tid er i håndverksmessig god stand. Leietaker plikter å behandle de leide lokalene og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv eller hans ansatte eller andre han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten leietaker har omfatter også utgifter med utrydning av utøy. Vedlikeholdsplikten omfatter også ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Videre omfatter vedlikeholdsplikten fornyelse av tapeter, maling og annen oppussing og istandsettelse.

Alt arbeid som leietakeren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leietakeren denne forpliktelsen, kan utleieren la vedlikeholdsarbeidet utføres for leietakers regning.

Huseier er ansvarlig for generelt utvendig vedlikeholdsarbeid.

§ 6. Vedlikeholdsplikt, ventilasjonsanlegg.

Det er i 1. etasje montert ventilasjonsanlegg som er tilkoblet alle rom. Dette er plassert i eget teknisk rom. Anlegget har panel for innstillinger av temperatur, luftmengde etc.

Det er leietakers plikt å sette seg inn i anleggets virkemåte og betjening av panelet, samt vedlikehold av anlegget.

Utleier besørger oppstart, innkjøring og nødvendig opplæring.

Utleier utarbeider drifts og vedlikeholdsmanual som overleveres leietaker.

§ 7. Leietakers betalingsplikt av strøm, telefonabonnement og eventuell TV-lisens.

I leieperioden er leietaker ansvarlig for betaling av elektrisk strøm til de leide lokalene, telefonabonnement og eventuell TV-lisens.

§ 8. Renhold.

Renhold av trapper, ganger, fellesrom, utsetting av felles søppeldunker, samt snømåking når det er påkrevet skal foretas av eiendommens leietakere etter avtalt turnus.

§ 9. Leietakers meldeplikt.

Leietaker plikter straks å melde til utleier enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leietaker melde uten unødig forsinkelse. Hvis leietaker ikke gir pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsømmelsen.

§ 10. Fremleie.

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige tillatelse.

§ 11. Fraflytting.

I oppsigelsestiden er leietaker pliktig til å la leiesøkende få anledning til å se lokalene. Ved fraflytting skal leieobjektet tilbakeleveres i samme stand som ved tiltredelsen, bortsett fra alminnelig og påregnelig slitasje i leieperioden. Lokalene skal ved fraflyttingen være ryddiggjort, rengjort og med hele vinduer. Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes med mindre leietakeren bringer lokalene i samme stand som ved overtagelsen. Rettighetene til sådant inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleieren uten godtgjørelse, med unntak som følger av husleielovens § 38, 6. ledd. Fast inventar, utstyr og lignende skal allikevel fjernes dersom utleieren krever det. Omkostningene for dette, herunder eventuelle reparasjoner skal i så fall dekkes av leietakeren. Eventuelle mangler skal i tilfelle repareres for leietakers regning.

Leietaker skal på flyttedagen ha flyttet innen klokken 12:00.

§ 12. Utkastelsesklausul.

Dersom leiesummen eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at leietaker har mottatt skriftlig påkrav sendt på eller etter forfallsdag, kan utleier kreve tvangsfravikelse jfr. lov om tvangsfullbyrdelse § 13-2, 3 ledd a. Det samme forhold skal gjelde ved utløpet av leietiden, dersom leietaker unnlater å fraflytte leieobjektet pr. avtalt dato, etter lov om tvangsfullbyrdelse § 13-2, 3 ledd b. Ved mislighold av leieavtalen, herunder mislighold av ikke-økonomisk art, som ikke blir rettet omgående, kan utleier kreve leiekontrakten hevet straks, og leietaker plikter da å flytte ut av lokalene.

Når leietaker flytter før leietiden som følge av tvangsfravikelse eller etter krav fra utleier p.g.a. misligholdelse av leieavtalen, står leietaker likevel ansvarlig for betaling av husleien inntil utløpet av leietiden, med fradrag for det som eventuell annen utleie kan innbringe.

Leietaker må også å betale de omkostninger som søksmål, utkastelse og ryddiggjøring av de leide lokaler i tilfelle fører med seg. Leietaker må også betale erstatning for manglende vedlikehold han er pliktig å utføre.

§ 13. Montering av inventar.

Alle innvendige vegger er kledd med gipsplater . Dette av hensyn til lyd og brannsikkerhet. Gipsplater er porøse , og det må derfor kun benyttes godkjente festeskruer for montering av utstyr, inventar , bilder og lignende. Utleier vil gi veiledning i godkjent og egnet utstyr for de forskjellige montasjer. Om ønskelig kan utleier foreta montering av utstyr til avtalt pris.

Dersom montering blir foretatt med feilaktig utstyr eller på slik måte at dette fører til skader , plikter leietaker å dekke kostnader til reparasjon av disse.

I enkelte vegger er det "kubbet" (laget forstekninger) etter anvisning fra leietakers ansatte. Her kan vanlig festeteknikk benyttes. Utleier må alltid kontaktes før slik utstyr skal monteres for å påvise slik "kubbing".

§ 14. Begrensninger i bruken av lokalene.

Forretningsoverdragelse, skifte av bransje eller forandring av firma er ikke tillatt uten at utleier på forhånd skriftlig samtykker.

Hvis virksomheten fører til en økning av eiendommens forsikringspremier, eller faste avgifter, plikter leietakeren å betale økningen.

Når det kreves vann til annet enn vanlig toalettbruk og vanlig renhold, må leietakeren holde egen vannmåler og utrede utgiftene hermed.

§ 15. Åpningstider.

Det stilles ikke krav om begrensning av åpningstider.

§ 16. Regulering av leien.

Utleieren har adgang til å regulere husleien. Husleien indeksreguleres årlig. Levekostnadsindeksen fra Statistisk Sentralbyrå , legges til grunn . Leietakeren har rett på én måneds varsel før leiereguleringen iverksettes. Kommunale avgifter samt avgifter til lovpålagte kontroller , økes i h.h.t. faktisk økning.

§ 17. Ordensregler.

Vedlagt følger ordensregler, som er å anse som en del av denne leiekontrakten. I den utstrekning leieforholdet ikke er regulert i nærværende kontrakt, gjelder bestemmelsene i lov om husleie av 01.01.2000 iflg. res. 26.03.1999 nr. 248. Undertegnede har vedtatt denne kontraktens bestemmelser som vi bekrefter med våre underskrifter. Leiekontrakten består av 4 sider, og er utstedt i to likelydende eksemplarer, hvorav leietaker og utleier mottar hvert sitt.

Værøy.....2012

Utleier:

Leietaker:

Det Norske Hus AS

Værøy Kommune