Leiekontrakt

Utleier Slettaelva Grendehus AL - organisasjonsnummer 890 492 312
Karveslettvegen 51
9100 KVALØYSLETTA

Leietaker Slettaelva Sportsklubb
Karveslettvegen 51

9100 KVALØYSLETTA

Leieobjekt I Slettaelva Grendehus, Karveslettvegen 51 leier leietaker følgende arealer:

43 m² kontor/møterom.

Arealene kan benyttes til eget kontor- og møtevirksomhet. Annen bruk må godkjennes av utleier. Arealet overtas i den stand det befinner seg og er besiktiget av leietaker.

Spesielle forhold Som vedlegg til denne kontrakt inntas intensjonsavtale gjort mellom partene den 12 juni 2007. (Vedlegg 1)

Leietiden Nytt leieforhold løper fra og med 01.06.2007 til og med 31.05.2012.
Ved denne periodens utløp opphører leieforholdet uten forutgående oppsigelse. Dog har leietaker rett til å forlenge leieforholdet for ytterligere 5 år etter utløpet av ovennevnte leieperiode. Ønsker leietaker å benytte seg av sin rett til å fornye leieforholdet, må dette skje skriftlig innen 6 måneder før utløpet av ovennevnte leieperiode. Ved fornyelse av kontrakten etter de første 5 år vil den avtalte leien være gjenstand for regulering.

Leiebeløpet Årsleien utgjør til sammen kr 15.050,- og fremkommer slik:

43 m² x 350 kr/m²

I tillegg til leien betaler leietaker for strøm.
Slettaelva Sportsklubb gis anledning til å etablere egen strømmåler (undermåler). Kostnadene med å etablere en slik måler dekkes av leietaker. Partene må selv etablere et system for avlesing av undermåler og derigjennom beregning av strømforbruk og strømkostnad. Ved oppstart av denne kontrakt fastsettes det at leietaker betaler et a-kontobeløp for strøm på kr. 500 pr. måned.

Leiebetaling Leien betales forskuddsvis den 1. i hver måned til utleiers konto nummer 4750.27.09379. Samtidig betales den avtalte a-konto for strøm.

Leieregulering Leiebeløpet kan indeksreguleres, første gang pr 01.06.2008 med 75 % av økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Utgangspunktet er indeksen pr. 01.06.2007.

Leiebeløpet skal dog ikke kunne reguleres under den leie som var avtalt på kontraktstidspunktet.

Fellesutgifter Fellesutgiftene fordeles på den enkelte *leietaker* i henhold til det bruttoareal (*leieobjekt* med tillegg av fellesarealer angitt under avsnittet *leiebeløpet*) *leietakeren* disponerer. *Fellesutgiftene* omfatter bl.a. følgende:

1) Elektrisitet
2) Oppvarming
3) Renovasjon
4) Vannavgifter
5) Renhold i fellesarealer
6) Oppvarming av fortau
7) Vaktmestertjenester

Fellesutgiftene spesifiseres etterskuddsvis i egen regning én gang pr. kvartal, og betales innen den oppførte betalingsfrist.

Forsikring Gården forsikres av *utleier*. *Utleier* påtar seg intet ansvar i forbindelse med skader som skyldes brann, vann, innbrudd m.v. utover det som dekkes av gårdens forsikringer.

Forøvrig holder hver av partene sine interesser forsikret.

Leietakers forsikring skal også dekke *utleiers* eventuelle tap i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokalene eller på annen måte som følge av leieforholdet.

Mangler *Leietaker* plikter å gi skriftlig melding til utleier om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at disse ble oppdaget. Nye lokaler overtas ved felles befaring for avklaring av eventuelle feil og mangler.

Fremleie Fremleie og overdragelse av kontrakten er ikke tillatt uten *utleiers* skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes på saklig grunnlag, uten at *leietaker* av den grunn kan si opp kontrakten.

Enhver selskapsmessig endring som innebærer at eierforholdene hos *leietaker* endres vesentlig, regnes som overdragelse av kontrakten.

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelse, regnes som avslag.

Utleiers plikter

Utleier plikter å holde bygningen med tekniske innretninger i tilsvarende stand som da avtalen ble inngått. Videre plikter *utleier* å sørge for vedlikehold, drift og rengjøring av fellesarealer. Utgifter som følge av offentlige pålegg om økt teknisk standard, kan kreves dekket av *leietaker* i den utstrekning tiltaket kommer denne til gode.

Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel forårsaket ved forsømmelse eller svikaktig adferd av *utleier.* Indirekte tap dekkes ikke.

Leietakers plikter

Leietaker plikter å behandle de leide lokaler og eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker plikter å følge de offentligrettslige regler som omfatter leieforholdet, og å rette seg etter ordensregler og instrukser som er eller vil bli vedtatt for eiendommen.

Leietaker plikter selv å innhente eventuelle tillatelser som er nødvendig for hans bruk av lokalene.

Leietaker plikter å gi *utleier* adgang til lokalene i den utstrekning som er nødvendig for vedlikehold, reparasjoner, taksering, ettersyn etc.

Leietaker er erstatningsansvarlig for alle skader som skyldes ham selv, folk i hans tjeneste, fremleiere og alle andre som han har gitt adgang til lokalene.

Endring av lokalene

Enhver endring av lokalenes beskaffenhet, krever forhåndssamtykke fra *utleier*. Slikt samtykke kan gis under forutsetning av at forandringene tilfaller *utleier* vederlagsfritt ved leieforholdets utløp, eller at *leietaker* forplikter seg til å bringe lokalene tilbake til opprinnelig stand.

All skilting utenfor de leide lokaler skal forhåndsgodkjennes av *utleier*.

Vedlikehold

Utleier skal bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Dette omfatter også vinduer i fasader og dør inn til den seksjon hvor de leide lokaler er.

Leietaker skal bekoste alt vedlikehold av de leide lokaler, med unntak av fellesarealer.

Fraflytting

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig god stand. *Utleier* kan kreve at *leietaker* ved fraflytting fjerner helt eller delvis alle innretninger som er montert i lokalene, og at skader, merker etc. som følge av dette utbedres.

Mangler som *leietaker* ikke har utbedret kan *utleier* la utføre for hans regning.

Senest siste dag av leieforholdet skal *leietaker* på egen bekostning fjerne alle sine eiendeler. Eiendeler som ikke blir fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller *utleier* etter 14 dager.

Etterlatte eiendeler og skrot kan også fjernes av *utleier* for *leietakers* regning.

Leietakers avtalebrudd/ utkastelse

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves uten søksmål, dersom leien eller andre avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jfr. tvfbl. § 13-2 (3) a. *Leietaker* vedtar at tvangsfravikelse kan kreves uten søksmål når *leietiden* er løpt ut, jfr. tvfbl. § 13-2 (3) b.

Dersom *leietaker* gjør seg skyldig i annet vesentlig mislighold av leie-kontrakten kan *utleier* heve denne, og *leietaker* plikter da å fraflytte lokalene.

Leietaker som blir kastet ut eller fraflytter lokalene etter krav fra *utleier*, plikter å betale leie for den gjenværende leietiden.

Reglene om fraflytting i forrige punkt, får tilsvarende anvendelse ved fraflytting pga mislighold.

Leietakers konkurs

Ved *leietakers* konkurs kan *utleier* bringe leieforholdet til opphør umiddel-bart med mindre boet trer inn i leiekontrakten.

Forholdet til husleieloven

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-8, 4-3, 8-4, 8-5 og 8-6 annet ledd. Bestemmelser i avtalen går i kollisjonstilfelle foran husleielovens fravikelige regler.

Kvaløysletta, den 6. desember 2007

Slettaelva Grendehus AL

Slettaelva Sportsklubb