

LEIEAVTALE

mellom

Flerbrukshallen AS (utleier)

og

Buskerud Fylkeskommune (leietaker)

1 LEIEFORHOLD – OMFANG OG VARIGHET

Leieforholdet omfatter leietakers bruk av flerbrukshallen med tilhørende garderober og andre fasiliteter, herunder prosjektert inngangsparti, kafeområde, vrimleområde og publikumstoalett prosjektert i BAK 2. Leieforholdets lokaler er vist i vedlagte tegning, kart og beskrivelse.

Leieforholdets varighet er:

Hall 1,2 og 3: Mandag til fredag kl. 07.30 – 16.00 for perioden 1.8.2014 til 1.8.2034.

Leieavtalen forlenges for ytterligere 10 + 10 år på samme vilkår med mindre leietaker senest 10 måneder før leietiden utløper gir beskjed om at han ikke ønsker leiekontrakten forlenget. Det påhviler utleier å sende skriftlig forespørsel til leietaker om eventuell fornyelse senest 12 måneder før utløpet av den aktuelle leieperiode og for leietaker å svare senest 10 måneder før utløpet av leieperioden. Dersom leietaker etter å ha mottatt rettidig forespørsel ikke svarer innen fristen er leieforholdet å betrakte som fornyet. Ved slik forlengelse vil den del av leien som skal dekke flerbrukshallens finanskostnader jf. punkt 2 nedenfor ta utgangspunkt i hva de faktisk utgjør på det aktuelle tidspunkt

Partene er enige om at leietakers bruk av hallen utgjør 55,5 % av hallens totale utleietid fra den dag hallen er godkjent av leietaker, dog tidligst 01.08 2014.

Utleier disponerer ikke treningssenter for styrketrening, spinning etc. Slike tilbud er planlagt i tilliggende bygg. Leietaker må selv inngå avtale med Hønefoss Stadion AS om det aktuelle treningssenter om leie av/tilgang til disse.

Leieforholdet omfatter ikke reserverte parkeringsplasser for bil og sykkel. Leietaker henvises til offentlige parkeringsplasser i Schjongslunden. Leietaker forutsetter at disse inneholder et antall HC plasser i umiddelbar nærhet til hallen.

Utleier vil inngå avtale med Hønefoss stadion as om at det etableres serveringstilbud i tilknytning til vestibyle som tilbud til alle leietakere i hallen.



2 LEIESUM

- Den totale årsleien leietaker skal betale utgjør summen av 55,5 % av andel av Flerbrukshallens årlige kapitalkostnader (lånerente + avskrivning)
- 55,5 % andel av Flerbrukshallens årlige totale driftskostnader, herunder inkludert men ikke begrenset til kostnader til ytre og indre vedlikehold, kostnader til energi og elektrisitet, oppvarming og belysning (, heiser, ventilasjonsanlegg, varmtvannstanker, utelys, varmekabler i takrenner, branntekniske anlegg, portanlegg, sikkerhetsinnretninger, ,olje og, gass , offentlige avgifter, herunder vann, kloakk, renovasjon og øvrige avgifter som eventuelt måtte tilkomme/foreligge, eiendomsskatt, forsikring, rengjøring og renovasjon, håndtering/ rensing mv. av matter, utvendig og innvendig vindusvask, rengjøring av utstyr for solavskjerming, tilsyn, service på heiser, sanitæranlegg, kjøleanlegg, fyringsanlegg, ventilasjonsanlegg, alle branntekniske installasjoner (herunder alarm og sikkerhetsanlegg), vakthold, herunder vaktmestertjeneste, resepsjonstjeneste, vakthold, øvrige service-ytelser, herunder gartner og annen rydding, vedlikehold av utendørsarealer, snømåking av utearealer, parkeringsplasser og fortau, vekkjøring av snø, kosting og renhold av nevnte arealer, utvendig vaktmestertilsyn m.v
- 55,5 % av Flerbrukshallens administrasjonskostnader, forutsatt at disse holdes på et forsvarlig og rimelig nivå, Flerbrukshallens virksomhet tatt i betraktning.

Til fradrag kommer de leieinntekter Flerbrukshallen oppnår ved eventuell utleie av Flerbrukshallen innenfor de klokkeslett og dager som leietaker disponerer leieobjektet.

Leien skal tillegges 25 % mva. Av hensyn til kompensasjon av merverdiavgiften, forplikter utleier seg til å frivillig registrere seg i mva. manntallet tatt inn.

Avtalen forutsetter at byggekostnadene ikke overstiger kr. 80 000 000 eks. mva. og er basert på en årlig avskrivning på 3,33 %.

Leien betales a konto forskuddsvis den 1. i hvert kvartal.

Utleier skal årlig legge fram revidert regnskap som skal godkjennes av leietaker som grunnlag for beregning av leien og legges til grunn for avregning av foregående års leie.

3 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet må kun benyttes til undervisningsformål, andre fylkeskommunale aktiviteter og dertil hørende virksomhet. Annen bruk, inklusive salg av varer og tjenester, er ikke tillatt uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leietaker har ikke anledning til å benytte leieobjektet til reklame for andre enn egen virksomhet.

4 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet skal overleveres i samsvar med beskrivelse og tegninger inntatt som vedlegg til denne kontrakten med eventuelle endringer som leietaker skriftlig har akseptert. Utleier er ansvarlig for at leieobjektet til enhver tid oppfyller alle byggetekniske krav for leietakers bruk av leieobjektet.

Før leieobjektet tas i bruk, skal det gjennomføres overtakelsesbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuell mangler skal beskrives med frist for utbedring. Leietaker kan nekte å ta i bruk leieobjektet hvis det hefter vesentlige feil eller mangler ved bygning, innredning eller tekniske installasjoner eller hvis leieobjektet ikke er i samsvar med vedlagte beskrivelse og tegninger.

5 FEIL OG MANGLER

Leietaker må gi skriftlig beskjed om mulige feil og mangler senest 30 dager etter at de burde være oppdaget. Feil og mangler som leietaker kjente til eller burde kjent til ved avtaleinngåelse, kan ikke gjøres gjeldende. Dette gjelder ikke feil og mangler som framgår av protokoll fra overtakelsesbefaringen.

6 OVERDRAGELSE, FRAMLEIE OG SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

Leietaker kan ikke overdra denne avtalen til andre uten utleiers skriftlige samtykke.

Leietaker kan framleie deler av leieobjektet med utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Avtalens forutsetning om leietakers bruk av utleieobjektet skal legges til grunn for framleien. Framleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Partene er enige om at hvis det inntreffer strukturelle endringer som berører utleier eller leietaker og som har betydning for avtalen, kan hver av partene kreve avtalen reforhandlet. Det forutsettes at leieobjektets driftsøkonomi opprettholdes i reforhandlet avtale.

7 UTLEIERS OG LEIETAKERS PLIKTER

Det påhviler utleier å sørge for at bygninger med tekniske installasjoner holdes i tilsvarende stand som ved avtaleinngåelse samt sørger for fornyelse og godt vedlikehold av disse. Utleier har ansvaret for drift, renhold og vedlikehold av leieobjektet slik at leietaker kan gjennomføre sin virksomhet uten vesentlige ulemper eller forsinkelser. Hvis leietaker som følge av manglende oppfølging fra utleiers side, må suspendere hele eller deler av sin virksomhet for en periode på mer enn 5 virkedager, kan leietaker kreve tilsvarende avkortning i leiesum samt dekning av dokumenterte merkostnader.

Hvis utleier blir påført utgifter som følge av offentlige myndighetskrav om høyere standard (eks ventilasjon), kan utleier kreve at leietaker dekker sin forholdsmessige andel av disse. Pålegg som kun er relatert til leietakers bruk til undervisning, dekkes i sin helhet av leietaker. Dette gjelder selv om kravet kunne vært pålagt forut for leieforholdets begynnelse.

Leietaker plikter å behandle leieobjektet samt området for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Leietaker må ikke bruke lokalene på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, lukt, rystelser eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Kostnader ved utbedring og erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar, forutsatt at det kan dokumenteres at slik forhold skyldes leietakers bruk.

Leietaker plikter å følge ordensregler, brann/rømningsinstruks samt instruks for heis og øvrige tekniske anlegg som til enhver tid gjelder for eiendommen. Leietaker forplikter seg til

å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet.

Hvis leietakers bruk av leieobjektet medfører forhøyelse av eiendommens forsikringspremie eller faste utgifter, plikter leietaker å dekke disse forhøyelsene. Leietaker plikter å melde til utleier endringer i virksomheten som kan få følge for forsikringspremien.

Utleier plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for bruk av leieobjektet. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helse råd, brannvern, industrivern eller annen offentlig myndighet, må være avklart og utført før leieforholdets start.

Utleier sørger for tilfredsstillende renovasjonsordning for den daglige virksomheten og utplassere nødvendige søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må utleier selv besørge fjernet for egen regning. Hvis det ikke skjer, kan utleier fjerne avfallet for leietakers regning.

Leietaker plikter å gi utleier nødvendig adgang til lokalene for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. Utleier skal disponere ekstranøkkel til lokaler som leietaker disponerer til eksklusiv bruk.

Ved avbrudd i forsyning av vann, energi, ventilasjon etc. skal utleier sørge for å redusere ulempene for leietaker på best mulig måte. Ved avbrudd ut over 5 virkedager, kan leietaker kreve tilsvarende avkortning i leiesum samt dekning av dokumenterte merkostnader.

8 ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Innredning eller ominnredning av fast inventar eller annen form for endring av de leide lokalene, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slike endringer kan godkjennes på betingelse av at endringene tilfaller utleier kostnadsfritt eller at lokalene tilbakeføres til opprinnelig stand ved leieforholdets opphør.

Ytre og indre bygningsmessige endringer som utleier ønsker å gjennomføre skal avtales med leietaker når disse påvirker leietakers virksomhet eller avtalte leiekostnader.

Leietaker kan sette opp egen virksomhetsskilting etter forhåndsgodkjenning av utleier. Utleier bestemmer hvor slik virksomhetsskilting skal plasseres.

Leietaker kan ikke uten forhåndssamtykke fra utleier sette opp egne anlegg for mottak av radio, TV og datasignaler.

Leietaker sørger selv for nødvendige tillatelser for gjennomføring av egne tiltak etter dette punktet.

9 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av de leide lokalene, herunder utvendig og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, ansees som en del av vedlikeholdskostnaden som leietaker betaler sin andel av. Dette gjelder også fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder

overflatebehandling av golv, vegger og tak ledninger og innretninger som hører til forsyning av vann, avløp, gass, energi samt ventilasjons- og kuldeanlegg.

Leietaker er erstatningsansvarlig for skade som skyldes han selv eller folk i hans tjeneste, framleiere, kunder, leverandører og andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgifter til utrydning av skadedyr når skadedyr skyldes leietakers bruk. Det forutsettes at forannevnte kan dokumenteres.

Leietaker sørger for vedlikehold av eget utstyr og inventar og egne skilter som leietaker har satt opp. Hvis leietaker ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan utleier etter 30 dagers skriftlig varsel, foreta vedlikeholdet for leietakers regning.

Utleier er forpliktet til å foreta alle arbeider som er nødvendige for eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse. Leietaker forplikter seg til å legge til rette for at utleier kan gjennomføre slike arbeider uten hinder i de leide lokalene. Leietaker kan ikke kreve erstatning knyttet til slike arbeider, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at slike arbeider gjennomføres til minst mulig sjenanse for leietaker og varsle slike arbeider på forhånd.

10 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

Leietaker aksepterer at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jfr. § 13-2, 3.ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven, unntatt der dette skyldes forhold som utleier er ansvarlig for. Leietaker aksepterer at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jfr. § 13-3, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Hvis leietaker gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen, kan utleier heve avtalen og leietaker plikter da å fraflytte lokalene. Leietaker kan ikke sette fram motkrav mot utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik og betingelsene for motregning for øvrig er til stede.

Leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut lokalene på ny til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg samt utgifter til ny utleie. I tilfelle av fraflytting ved mislighold, får pkt. 11 tilsvarende anvendelse.

11 FRAFLYTTING

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere lokalene i normal god stand som ved overtakelse, dog med unntak av vanlig slitasje og elde. Lokalene skal være ryddet for leietakers utstyr. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utføre for leietakers regning. Fast innredning/inventar, delevegger, ledninger etc. må ikke fjernes med mindre utleier krever

eller samtykker i dette. Leietakers rettigheter til slikt inventar tilfaller utleier uten godtgjørelse.

12 FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har. Dette gjelder allikevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar.

13 FORCE MAJEURE

I tilfelle force majeure fritas utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne avtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likeledes bortfaller under slike forhold utleiers plikt til å betale taps eller skadeserstatning. Leietakers plikt til å betale leie bortfaller tilsvarende.

14 PANTSETTELSE/TINGLYSNING

Leieavtalen tinglyses for å sikre Buskerud Fylkeskommunes interesser som leietaker. Leietaker skal dekke omkostninger forbundet med tinglysningen. Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten senest 1 måned etter leieforholdets opphør. Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke.

Leiekontrakten skal ikke ha opptrinnsrett og skal vike prioritet for pengeheftelser som hjemmelshaver ønsker å tinglyse på eiendommen inntil 90 % av fullverditakst til enhver tid. Videre skal den ved eventuell overdragelse til ny eier, vike for den nye eiers bank/finansieringsselskap innenfor den samme begrensningen.

15 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leietaker disponerer lokalene så fort de er ferdigstilte/innflyttingsklare og godkjent av leietaker og betaler leie fra dette tidspunkt.

Den bruks- og disposisjonsadgang som leietaker har rett på, gjelder de lokaliteter som er omhandlet i pkt. 1 og hele skoleåret, definert til 195 dager (39 uker) og i skoletiden i tidsrommet kl. 07.30-16.00. Leietaker administrerer selv egen virksomhet i leietiden.

Dersom partene føler behov for det, skal brukstiden for leietaker og øvrig utleie samordnes i løpet av mai måned forut for hvert skoleår. Partene er enige om at i forhandlingene skal leietakers behov prioriteres, da leietaker er en vesentlig bruker og økonomisk bidragsyter.

6
Duka

16 TVISTEMÅL

Tvistemål om forståelse av denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Hvis det ikke er mulig, skal saken bringes inn for vanlige domsforhandlinger.

17 EKSEMPLARER

Denne avtalen er utstedt i 2 – to – likelydende eksemplarer hvorav partene har hvert sitt.

Sted, *Konings 21/10-13*.....

Dato, *11. oktober 2013*.....

[Signature]
.....

Flerbrukshallen AS

(Utleier)

[Signature]
.....

Buskerud Fylkeskommune

(Leietaker)