

FRAMLEIEKONTRAKT

Framleier er: Ringsaker kommune, org nr 864 950 582
Postboks 13, 2381 Brumunddal

Framleietaker er: Leverandør, org nr
Adresse

Framleiekontrakten består av følgende dokumenter:

- Framleiekontrakt (dette dokument)
- Vedlegg 1 Plantegning
- Vedlegg 2 Utomhusplan – Før ny Strandsagveg
- Vedlegg 3 Utomhusplan – Etter ny Strandsagveg
- Vedlegg 4 Ansvarsmatrise
- Vedlegg 5 Erklæring om bruk av leide lokaler

Bakgrunn for leieforholdet

Ringsaker kommune har leid lokaler på Granerud gård i Brumunddal og satt disse i stand til å kunne være et matkultursenter for barn i Ringsaker. På matkultursenteret skal det være undervisning knyttet opp mot mat og helse, naturfag og matematikk, der barna i kommunen kan lære om landbruk, matproduksjon og tilbereding av sunn mat fra nærområdene. Ringsaker kommune ønsker at barna skal få forståelse av landbrukets betydning for Ringsakers verdier og tradisjoner, og oppleve identitet knyttet til landbrukskommunen Ringsaker.

Beskrivelse av leverandør

Informasjon om leverandør vil settes inn her.

1. Leieobjekt.

Leieforholdet gjelder lokaler i låve med nytt påbygg og mjølkehus samt tilgrensende uteareal på eiendommen Granerud, gnr 1 bnr 1 i Ringsaker. Det totale leieareal er på 351 kvadratmeter. Det aktuelle leieareal som inngår som del av denne leiekontrakten er vist markert i kartskisse i vedlegg 1 (plantegning) og vedlegg 2 og 3 (utomhus). Det tekniske rommet disponeres av framleier. På grunn av vegarbeid i forbindelse med bygging av ny Strandsagveg blir deler av arealet beslaglagt mens veien bygges (vedlegg 2), og deretter tilbakeført (vedlegg 3).

Eventuelle feil i arealangivelsen eller arealspesifikasjonen gir ikke framleietaker rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endringer i avtalens øvrige bestemmelser.

Plen og eng kan benyttes som leke- og oppholdsareal for virksomheten, og den dyrkede marken kan benyttes som kjøkkenhage. Framleietaker gis rett til å utvikle utomhusarealene i samsvar med utomhusplanen, herunder sette opp de bygg som utomhusplanen viser. Framleietaker er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser til å sette opp slike bygg. Skal utomhusarealene opparbeides på annen måte enn vist i utomhusplanen, må det innhentes samtykke fra grunneier og framleier.

Biltrafikk til virksomheten skal ha atkomst fra Strandsagvegen med parkering på areal vist i vedlegg 1. Barn og andre besøkende til leieobjektet vil bli transportert og sluppet av på veger innenfor utearealet eller i nærområdet.

Ansvarsmatrise som viser ansvarsfordeling mellom partene fremgår av vedlegg 4.

I undervisningslokalene må framleietaker sørge for å tilrettelegge for to arbeidsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. En arbeidsplass må ha hev/senk-funksjon og en arbeidsplass hvor rullestol kan komme under arbeidsbenken.

2. Løst og fast inventar/utstyr

Løst inventar/utstyr som møbler og lignende inngår ikke i leieobjektet. Framleietaker har selv ansvar for og bærer alle kostnader forbundet med dette.

Leieobjektet har noe fast inventar/utstyr, som ikke inngår i leiepris, og som framleietaker må betale vederlag for ved leieforholdets oppstart. Vederlaget fastsettes på grunnlag av inventarets nedskrevne bokførte verdier på overtakelsestidspunktet. Framleietaker har selv ansvar for og bærer alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av dette. Utstyret ble anskaffet/montert høsten 2018 av nåværende framleietaker. Ved opphør av framleiekontrakt vil framleier betale vederlag til framleietaker for gjenværende gjenbruksverdi, jf. punkt 20.

Ovennevnte gjelder:

- Masseovn/bakerovn
- Demokjøkken, inkludert:
 - Kjøkkeninnredning
 - Hvitevarer
 - Kjølerom og fryserom
 - Slakteskinne på demokjøkken og inn til kjøle og fryserom.
- Kjøkkeninnredning i begge klasserom inkludert hvitevarer.
- Kjøkkeninnredning i kurslokale inkludert hvitevarer.
- AGA-ovn (Gammeldags komfyr i kurslokalet) og flisemotiv over AGA-ovn
- Foldevegger
 - Glassfoldevegg mellom gang og demokjøkken
 - Foldevegg mellom klasserommene

3. Framleietakers virksomhet/bruk av leieobjektet

Leieobjektet skal kun benyttes til drift av matkultursenter for barn, hvor blant annet undervisning av barnehagebarn og skoleelever, kursvirksomhet og kulturarrangementer inngår som aktiviteter i virksomheten.

Framleietaker har risiko for at lokalet er egnet til formålet.

Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten framleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Framleietaker har selv ansvaret for all avfallshåndtering. Dette omfatter også avfall av ekstraordinært omfang eller karakter, herunder også inventar, brannfarlig avfall, fettutskiller, oljeutskiller og annet spesialavfall mv. til eget bruk. Dette må framleietaker besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall vil framleier fjerne avfallet for framleietakers regning.

4. Overtakelse/melding av mangler

Partene gjennomfører felles befaring av leieobjektet ved leieforholdets oppstart.

Feil og mangler som framleietaker kjente eller burde kjenne til ved avtaleinngåelse, kan ikke gjøres gjeldende. Mangler som framleietaker først blir kjent med ved overtakelsen må påberopes skriftlig innen 14 dager fra overtakelsen, jf. punkt 4.

I løpet av leieforholdet plikter framleietaker å melde til framleier enhver skade på leide lokaler som må utbedres uten opphold. Forsømmer framleietaker pliktig melding, er han selv ansvarlig for skade som følge av forsømmelsen.

I den tid lokalet lider av vesentlig mangel, kan framleietaker kreve avslag i leien slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt leie svarer til forholdet mellom leieobjektets verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dette gjelder ikke i tiden etter at framleietaker har avslått et tilbud om retting som framleietaker er pliktig til å motta. Framleier har adgang til retting. Rettingen må gjennomføres slik at den om mulig ikke går vesentlig utover Matkultursenterets (framleietakers) daglige drift.

5. Leietid

Leieforholdet løper fra 01.8.2020 til og med 31.07.2024.

6. Leiesum, regulering av leie, forfall mv

Årsleien utgjør kr 1.000 per kvadratmeter lokale, totalt kr 351.000 pr år. Leien faktureres forskuddsvis med forfall den 1. i hvert kvartal med ¼-del av årsleien.

Første forfall er ved oppstart av leieperioden.

Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på framleiers konto.

Leien indeksreguleres hvert år, første gang den 1. januar 2020, i henhold til endring i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks hvis denne blir oppregulert. Framleier plikter ikke å varsle om årlig regulering av leie.

Leien inkluderer ikke løst og fast utstyr, jf. punkt 2.

Leien inkluderer ikke vaktmestertjenester, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Leien inkluderer ikke energi til egne eksklusive arealer (etter egen måler), eller rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig og utvendig vask av vinduer og rengjøring av eventuell solavskjerming).

7. Forsinket betaling

Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.

Framleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

8. Merverdiavgift

Framleier har rett til å beregne merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester for de arealer som til enhver tid omfattes av framleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Framleietaker innestår for at x % av leieobjektets areal benyttes i virksomhet som kan omfattes av utleiers frivillige registrering.

Framleietaker plikter uten ugrunnet opphold å informere framleier om et hvert forhold, uavhengig av årsak, som kan medføre en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av leietakers areal.

Dersom framleier har gitt samtykke til at leietaker kan foreta påkostninger på leiearealet, og påkostningen omfattes av merverdiavgiftslovens kapitalvarebegrep, jf. mval. § 9-1 annet ledd bokstav b, skal leietaker uten ugrunnet opphold, utarbeide og oversende til utleier, en oppstilling som tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende bestemmelser i

merverdiavgiftsloven om registrering og dokumentasjon av fremstilling og anskaffelse av kapitalvarer.

Ved opphør av leieforhold overføres ikke leietaker/fremleietakers justeringsforpliktelse til utleier.

Leietaker plikter på utleiers forespørsel å fylle ut og returnere utleiers til enhver tid gjeldende framleietakererklæring. Gjeldende framleietakererklæring er inntatt som vedlegg nr. 5.

Framleietaker skal dekke alle eventuelle tap og kostnader framleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av / påkostninger på framleieobjektet, som bl.a. har sin årsak i:

- a. Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leiearealet etter inngåelse av framleiekontrakten.
- b. Organisatoriske endringer hos framleietaker, som f.eks. fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leiearealet.
- c. Mislighold av framleietakers plikter som fremgår av avtalens punkt om merverdiavgift
- d. Endringer i merverdiavgiftsloven eller forskrifter gitt i medhold av loven, som innebærer en annen avgiftsmessig status på hele eller deler av framleiearealet.

9. Selskapsmessige endringer

Overdragelse av kontakten, helt eller delvis, er ikke tillatt. Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Framleietaker ansees som overdragelse av kontakten. Det samme gjelder ved skifte av framleietakers selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av mindre antall aksjer, andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet.

Framleier kan på forespørsel gi ut opplysninger som er bekreftet av framleietakers revisor.

Enhver selskapsmessig endring som kan forringe framleietakers økonomiske stilling overfor framleier, krever framleiers skriftlige samtykke.

10. Framleietakers plikter

Framleietaker kan ikke benytte lokalene til annet enn matkultursenter for barn slik som beskrevet i punkt 3.

Framleietaker plikter å behandle lokalene og eiendommen for øvrige med tilbørlig aktsomhet.

Framleietager plikter selv å søke om nødvendige offentlige tillatelser bruken av leieobjektet fordrer. Framleietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Framleietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, mattilsyn, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av framleietakers særlige bruksformål eller den bransje framleietaker driver i leieobjektet, er det framleietakers ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden.

Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming skal besørges og bekostes av framleietaker, når kravet i hovedsak kan tilbakeføres til framleietakers særlige bruksformål eller den bransje framleietaker driver i leieobjektet. Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming, som ville ha blitt pålagt uavhengig av framleietakers bruk, skal besørges og bekostes av framleier. Denne ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om framleietaker eller framleier er adressat for det offentligrettslige kravet. Framleietaker plikter på framleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

Framleietaker plikter å erstatte all skade som skyldes framleietaker selv eller folk i hans tjeneste, eller andre personer som framleietaker har gitt adgang til lokalene eller eiendommen for øvrig, jf. husleieloven § 5-8.

Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre herunder naboer. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er framleietakers ansvar.

Framleietaker plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige arealer, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for framleietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT.

Framleietaker har selv ansvar for og bærer alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg/installasjoner som beskrevet i punkt 2.

Framleietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd/tyveri eller hærverk i de leide lokaler inkludert inngangsdører, vinduer, låser o.l. Det samme gjelder reparasjon og vedlikehold av skilt ol som framleier har gitt tillatelse til å sette

opp. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

Alt arbeid framleietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

Oppfyller ikke framleietaker sin vedlikeholdsplikt er framleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for framleietakers regning.

11. Framleie

Framleietaker kan ikke inngå avtale om framleie av leieobjektet uten framleiers samtykke.

12. Framleietakers endring av leieobjektet/eiendommen

Framleietaker kan ikke foreta vesentlige endringer eller endringer av strukturell art av eller i leieobjektet uten framleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom framleietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal framleier samtidig, dersom framleietaker krever det, skriftlig ta stilling til om framleietaker ved fraflytting helt eller delvis må omgjøre endringsarbeidene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringsarbeider beskrevet i dette punkt framleier etter endt leieperiode, med mindre framleier forlanger at leieobjektet settes tilbake i sin opprinnelige stand.

Virksomhetsskilt har framleietaker, med framleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter.

Solavskjerming må ikke settes opp uten framleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Framleietaker 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.

13. Framleiers og eiers adgang til leieobjektet

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

14. Forsikring

Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

Framleier plikter å påse at eiendommen er fullverdiforsikret.

Framleietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Skade påført framleietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser o.l., er framleietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal framleietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før framleiers forsikring benyttes.

Medfører framleietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra framleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter framleietaker å dekke utgiften. Framleietaker plikter å melde til framleier ethvert forhold og/eller endring i forhold til virksomheten som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Framleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av huseiers forsikringer. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes framleiers mislighold.

15. Brann/destruksjon

Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan framleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser i leiekontrakten.

16. Strøm og kommunale avgifter

Framleietaker skal betale for eget energiforbruk i leielokalene i henhold til eget strøabonnement og egen strømmåler.

Framleietaker skal betale for eget vannforbruk i leielokalene i henhold til egen måler.

Framleietaker skal også dekke kostnadene for eget forbruk bruk av kommunalt vann- og avløp, og betale renovasjonsavgift i henhold til eget abonnement.

17. Vedlikehold og skjøtsel av utearealer

Framleier har ansvar for å påse at driftsbygningens utvendige og bygningsmessige vedlikehold er ivaretatt i leieperioden, slik at leieobjektet til enhver tid er i god stand, som ved leieforholdets oppstart.

Framleietaker har ansvar for innvendig vedlikehold i leielokalene i henhold til husleieloven § 5-3 annet ledd, jf. avtalens punkt 9. Dette gjelder også fast innredning og øvrige innretninger anbrakt i leieobjektet av framleietaker.

Framleietaker har ansvar for skjøtsel av utearealet og plikter å holde dette i orden og god stand som ved leieforholdets oppstart, herunder har framleietaker ansvar for plenklipp og snøbrøyting av utearealet.

18. Framleiers vedlikeholds- og utskiftningsplikt

Det påhviler framleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det framleier å skifte ut tekniske innretninger, slik som ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

Framleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt.

Framleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av fast inventar, jf. punkt 2.

Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter framleietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

19. Framleietakers avtalebrudd-tvangsfravikelse

Framleietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, 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.

Framleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Framleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).

Gjør framleietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av denne leieavtalen kan framleier heve denne, og framleietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

Det regnes som vesentlig mislighold dersom framleietaker ikke driver matkultursenter for barn i henhold til leieforholdets formål, jf. avtalen punkt 2.

Dersom framleietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra framleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter framleietaker å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode framleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Framleietaker må også betale de omkostninger som tvangsfravikelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20. Fraflytting

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom framleietaker og framleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

Ved fraflytting skal framleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

Framleietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet og rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Ved tilbakelevering aksepteres normal slitasje. Tilstanden på lokalene være tilstandsgrad 1 (TG1 -Mindre eller moderate avvik: -byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller -avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået. Mer enn 1/3 av levetid til bygningsdel), iht. NS3424/3451. Samtlige nøkler/adgangskort skal tilbakeleveres.

Ved tilbakelevering skal det settes inn nye låsesylinder i ytterskall.

Ved tilbakelevering av utomhusarealene, skal disse tilbakeføres til den standen de var i ved leieforholdets oppstart om ikke annet er avtalt.

Ved leieforholdets opphør betaler framleier vederlag til framleietaker for det faste inventaret som er beskrevet i punkt 2. Framleiers tilbakekjøp av inventar, etter avslutning av kontrakt, skal skje til nedskrevne bokførte verdier på overtakelsestidspunktet. Det forutsettes at framleietaker foretar vanlige og årsvise nedskrivninger av inventaret.

Mangler som framleietaker ikke har utbedret, kan framleier la utbedre for framleietakers regning.

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

Sted, dato

Sted, dato

Espen Hvalby
Ringsaker kommune
Framleier

Fornavn Etternavn
Leverandør
Framleietaker