

Avtale om leie av Restauranthuset Landgangen mellom

Lyng Gruppen AS

(heretter kalt utleier)

og

Fosen Catering AS

(heretter kalt leietaker)

1.

LEIEFORHOLDET GJELDER

Leieforholdet gjelder eiendommen Landgangen, gnr 114, bnr 313 beliggende i Vanvikan, Leksvik kommune. Inkludert er leie av alt inventar som følger av vedlegg 1.

2.

FORMÅL

Eiendommen skal benyttes til kiosk og restaurantdrift, samt venterom.

3.

VARIGHET

Leieforholdet starter 01.05.14 og løper med gjensidig 6 måneders oppsigelsesfrist.

4.

LEIESUM

Leieprisen er fastsatt slik (alle beløp er eks mva):

For 01.05-31.12.14 betales en leie på totalt kr 20.000,-.

For 2015 betales en årlig leie på totalt kr 50.000,-.

F.o.m 2016 betales en årlig leie på kr 75.000,-.

Leien skal indeksreguleres med 100 % av konsumprisindeksen med basistall oktober 2014.

Første regulering skal skje 01.01.17. Deretter reguleres leien årlig med basis i konsumprisindeksen oktober foregående år.

Leien faktureres med forfall den 1. i hver måned.

5.

DRIFT AV VENTEROM

Utleier vil videreføre avtale om utleie av venterom. Leietaker er villig til å dekke kostnader til renhold/forbruksmateriell og strøm/oppvarming av venterom mot et årlig bidrag fra utleier på kr. 30.000,- eks. mva..

Beløpet skal indeksreguleres på lik linje med leien i henhold til pkt. 4 i avtalen.

~~Inte signert~~

6.

LEIETAKERENS OVERTAKELSE OG BRUK

Lokalene skal brukes til serveringsvirksomhet (jfr. pkt 2) og det er leietakerens ansvar å innhente alle nødvendige offentlige godkjenninger og tillatelser for sin virksomhet i de leide lokaler.

Knuste ruter skal repareres av leietakeren omgående og leietakeren plikter også å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

Leietakeren besørger og bekoster selv renhold av ut- og innvendige arealer, samt snørydding.

Leietakeren dekker kostnader med elektrisk kraft og offentlige avgifter (herunder vann, avløp og renovasjon) i tillegg til leiesummen. Vann, avløp og renovasjon utgjorde i 2012 ca 30.000,-.

Utleier dekker forsikring av eiendommen. Den innredning og utstyring av lokalene som leietakeren trenger for sin virksomhet ut over de som følger av vedlegg 1 til nærværende kontrakt skal bekostes av leietakeren selv. Senere ominnrednings- eller byggearbeider av vesentlig omfang må på forhånd være skriftlig godkjent av utleieren.

Plassering av utvendig reklametekst, skilt, utstillingsmonter, belysning og lignende må tilpasses eiendommens og kun etableres etter avtale med utleieren i tillegg til at leietakeren må innhente den offentlige godkjenning som er nødvendig for slik skilting. Kostnadene med skilting, belysning og lignende må dekkes av leietakeren.

7.

VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietakeren plikter å holde de leide lokaler samt teknisk utstyr for øvrig ved like slik at disse til enhver tid er i samme stand som ved leieforholdets begynnelse, bortsett fra vanlig forringelse som følge av alminnelig slit og elde.

Leietakeren plikter å behandle de leide lokaler, samt eiendommen forøvrig med aktsomhet og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham/henne selv eller folk i hans/hennes tjeneste.

Leietakeren har også ansvaret for både reparasjon og vedlikehold av det utstyr som er angitt i bilag 1 til denne avtale.

Utleieren har det utvendige vedlikeholdet av bygningene.

8.

FREMLEIE

Leietakeren har ikke rett til fremleie av noen del av bygningene med mindre utleier skriftlig samtykker til dette.

**9.
FRAFLYTTING**

Leietakeren skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler og alt utstyr i ryddet, reparert og rengjort stand, med hele vindusruter og ikke i dårligere stand enn ved overtakelsen, jfr. pkt 6.

Fast inventar, ledninger og lignende som leietakeren har anbrakt, eller latt anbringe i lokalene må ikke fjernes med mindre han/hun bringer lokalene i samme stand som ved overtakelsen, sett bort fra vanlig forringelse som følge av alminnelig slit og elde. Leietakerens rettigheter til inventar som etter dette ikke blir fjernet, tilfaller utleieren uten godtgjørelse.

**10.
BRANN – SKADER**

Ved brann eller andre hendelige uhell som fører til skade på bygningene som gjør at leieobjektet ikke kan nyttes av leietakeren bortfaller leieavtalen. Ved gjenoppbygging etter brann eller reparasjon av skader, skal leietakeren ha rett til å tre inn i leieforholdet på uendrede vilkår etter denne kontrakt for den gjenværende del av leietiden.

**11.
LEIETAKERENS AVTALEBRUDD**

Blir leien ikke betalt innen 14- fjorten – dager etter at skriftlig varsel om dette er sendt kan eieren kreve utkastelse under tvang etter tvangsfullbyrdslovens § 3-2, 3. ledd a).

Flytter ikke leietakeren når leietiden er ute, kan eieren kreve utkastelse under tvang etter tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd b).

Dersom leietakeren flytter etter utkastelse eller krav fra eieren på grunn av mislighold, plikter han å betale for den tid som er igjen av leieperioden, med fradrag av det som eieren får nn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av de leide lokaler i tilfelle fører med seg.

Leietakeren kan ikke sette frem motkrav på eieren med mindre motkravet er erkjent eller avgjort ved rettskraftig dom eller forlik.

**12.
PANTSTILLELSE – TINGLYSNING**

Leietakeren har rett til å pantsette leieretten eller å tinglyse leiekontrakten.

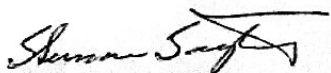
I begge tilfelle skal pantsettelsen eller tinglysningen i så fall til en hver tid og uten særskilt påtegning ha prioritet etter de pengeheftelser som utleieren har påheftet eller måtte påhefte eiendommen i fremtiden. Alle utgifter i denne forbindelse bæres av leietakeren.

**13.
VOLDGIFT**

Dersom det oppstår uenighet om forståelsen av denne kontrakt skal denne avgjøres ved voldgift og hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og formannen utpekes av Justitiarius i Trondheim byrett. Voldgiften skal følge Tvistemålslovens kap. 32.

Kontrakten er opprettet i 2 - to - eksemplarer, 1 til hver av partene.

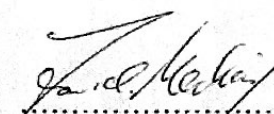
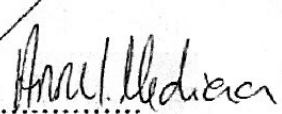
SOM UTLEIER:



Lyng Gruppen AS

Dato/sted: Vannviken 18/3-14

SOM LEIETAKER:

Fosen Catering AS

Dato/sted: 18/3-14 Vannviken