



Leieavtale mellom Vanvik idrettslag og Indre Fosen kommune

1. Utleier

Vanvik idrettslag
Org.nr.: 975 441 199

2. Leietaker

Indre Fosen kommune
Org.nr.: 944 305 483

3. Eiendom

Fotball og flerbrukshall ved Vanvikan skole, gnr./bnr.: 314/331.

4. Leieobjekt

- 4.1. Fotball- og flerbrukshall inkl. garderobeanlegg.
- 4.2. Arealer til leietakers eksklusive bruk er den samlede bygningsmasse som på tidspunkt for inngåelse av denne leiekontrakten er oppført på de gnr. og bnr. som er angitt i avtalen pkt. 3.
- 4.3. Arealet utgjør totalt ca. 4991 kvm. BRA.
- 4.4. Eventuelle feil i arealangivelsen gir ikke rett til å kreve igjen leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

5. Leietakers virksomhet

- 5.1. Leieobjektet skal benyttes til leietakers generelle idrettslige aktiviteter.
- 5.2. Leietaker har ikke en rett til å foreta endringer i bruken av leieobjektet som en tilpasning av/utvikling i leietakers virksomhet. Endringer i bruken av leieobjektet fordrer utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

6. Overtakelse/melding om mangler

- 6.1. Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler m.v. innen rimelig tid etter at leieobjektet er tatt i bruk. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

7. Leietid

- 7.1. Leieforholdet løper fra 01.01.2018 – 31.12.2052, hvorefter leieforholdet eventuelt kan forlenges. Leieforholdet forlenges automatisk 12 måneder av gangen inntil ny avtale ihht. pkt. 7.2.
- 7.2. Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet på samme vilkår som følger av denne leieavtalen for perioder a tjue år.

8. Leiesum

- 8.1 Timeleien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned.
- 8.2 Timeleien innbetales til utleiers konto nr. 4202 20 18331.
- 8.3 Grunnleien føres a-konto (jfr avtalens pkt 8.6.a)
- 8.4 Grunnleien faktureres av Vanvik IL pr. 31.12 hvert år i leieperioden
- 8.5 Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto
- 8.6 Leietaker betaler til utleier en leiepris som følger:



a) **Grunnleie:** Med grunnleie forstås den leie kommunen betaler som basis for sin disposisjonsrett. Leien settes til kr. 501.160,- pr. år ex.mva. Reforhandling etter 5 år. Dersom ny avtale ikke inngås innen tidsfristen løper den gamle avtalen videre 12 måneder av gangen på samme vilkår. Grunnleien vil utgå 31.12.2048.

b) **Timeleie:** Med timeleie menes den reelle utnyttelse av hallen basert på timeforbruk. Utgangspunktet skal være 6,5 time pr dag (kl.08:30- 15:00) i 190 dager/år (skoleruta), dvs 1235 timer/år. Leieprisen ble satt til kr. 357,- pr time + mva. den 1.1.2013 og er indeksregulert hvert år. Timeantall og pris kan reforhandles av partene hvert 3.år. Dersom ny avtale ikke inngås innen tidsfristen, løper den gamle avtalen videre 12 måneder av gangen på samme vilkår.

8.7 Renhold og intervall:

Utleier har ansvaret for alt renhold og rydding av følgende areal/ rom;

- 1.etg. fotballhallen og squash-bane, ved behov
- flerbrukshallen, vaskes daglig.
- 2.etg. møterom, gang, trimrom og WC (x 2), ved behov
- Trapp fra 1.etg til 2.etg. mot nord, - 2 x pr. uke

Leietaker har ansvaret for alt renhold og rydding av følgende areal/ rom;

- 1.etg. - alle 4 garderober, daglig
- Inngangsparti/ foaje, korridorer, vaktrom, WC (x 2), daglig
- Trapp fra 1.etg til 2.etg. mot sør, daglig.

(Det totale arealet for renhold og rydding utgjør, for leietaker, ca. 335 kvm BRA)

Utleier og leietaker, har respektivt ansvar for eget vaskeutstyr, vaskemidler og annet nødvendig utstyr for å oppfylle kravene til renhold og rydding av/ på beskrevet område.

(Bøttekott i flerbrukshallen kan benyttes til oppbevaring/ lagring av forbruksmateriell og utstyr).

8.8 Vintervedlikehold

Utleier har ansvaret for vintervedlikehold, så som brøyting og sandstrøing på parkeringsareal foran hallen (presiseringer og ansvar, definert under).

Ved snøfall på kveld og natt skal brøyting skal være utført innen kl. 08:00. Kravet til snømengde for brøyting er 10 cm.

Sandstrøing utføres ved behov – områder som omfattes er; gangareal mellom hallen og SFO bygget, parkeringsareal foran hallen og ved inngangsparti.

Leietaker - Leksvik Kommune har ansvaret for strøing av gangareal på dagtid, i tidsrommet 07:00 – 15:00, på alle skoledager.

Utleier har ansvaret for strøing på ettermiddag/kveld, i tidsrommet 15:00 – 22:00, samt helg og skoleferier.

47



8.9 Ved forsinket betaling av leie, svares forsinkelsesrente i hht. lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

8.10 Grunnleien er ment delvis som leietakers andel av finansieringskostnaden av hallen. Mislighold av låneavtale mellom Vanvik IL/Indre Fosen kommune vil kunne få konsekvenser for innholdet i denne avtalen mht. innhold og løpetid. Se for øvrig avtalens pkt. 25 om terminering.

9 Leieregulering

9.1 Timeleien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks.

9.2 Grunnleien reguleres ikke annet enn ved regulering ihht til avtalens pkt 8.6.a.

9.3 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10 Merverdiavgift/særlige forhold

10.1 Utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet. Leie, fellesutgifter og eventuelle andre utgifter knyttet til den registrerte del av leieforholdet skal tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

10.2 Leietaker er klar over at den faktiske disponeringen av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift, og skal på forhånd skriftlig varsle utleier om endringer i bruken av leieobjektet. Utleier kan nekte endringer av leieobjektet såfremt endring/endringer medfører at utleier taper retten til fradrag for inngående merverdiavgift.

10.3 Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 10, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsen i punkt 19 gjelder tilsvarende.

11 Leietakers benyttelse av leieobjektet

11.1 Indre Fosen kommune disponerer hallen tilsvarende 32,5t/uke.

11.2 I tidspunktene hvor Indre Fosen Kommune/Vanvikan Skole disponerer hallen (se pkt. 8.6.b) skal leie av hallen avtales med rektor ved Vanvikan skole.

11.3 Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter instruksjer, ordensregler o.l som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentlighetsrettslige krav. Alle offentligrettslige krav foranlediget av den virksomhet som drives i leieobjektet, er det leietakers ansvar å oppfylle pr overtakelsestidspunktet og for øvrig i leieperioden.

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

11.5 Avfall må legges i eiendommens søppelkasser. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning.



12 Utleiers adgang til leieobjektet

- 12.1** Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal også ha tilgang på dagtid forutsatt at dette er avtalt med leietaker på forhånd. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

13 Utleiers vedlikeholdsplikt

- 13.1** Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger installer av utleier, slik som ventilasjonsanlegg, brannteknisk anlegg, fyringsanlegg mv. når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.
- 13.2** Det påhviler utleier å besørge at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelse, eller bedre, dog slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker.
- 13.3** Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentlighetsrettslige krav, med mindre annet er avtalt i denne leieavtalen.

14 Leietakers vedlikeholdsplikt

- 14.1** Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommer for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 14.2** Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader påført av leietaker i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, inngangsdører og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet må straks erstattes med nye.
- 14.3** Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

15 Utleiers endring av leieobjektet/eiendommen

- 15.1** Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) så vel i som utenfor leieobjektet. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.
- 15.2** Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlig og/eller fører til produksjonstap for leietaker. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.
- 15.3** Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode.

16 Leietakers endring av leieobjektet/eiendommen

- 16.1** Leietaker kan ikke foreta vesentlige forandringer av og inngrep i leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 16.2** Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter.



Leietaker må selv bekoste sitt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Samtykke etter dette avsnitt kan ikke nektes uten saklig grunn.

16.3 Endringsarbeidet beskrevet i dette punkt 16 tilfaller utleier etter endt leieperiode.

16.4 Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser for eventuelle arbeider som utføres i henhold til dette punkt 16.

17 Forsikring

17.1 Hver av partene holder sine interesser forsikret.

17.2 Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

17.3 Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke kostnaden. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

17.4 Partene kan kreve at den annen part legger fram forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

18 Utleiers avtalebrudd

18.1 Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtakelse og mangler i leietiden.

18.2 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtakelse og mangler i leietiden.

19 Leietakers avtalebrudd/utkastelse

19.1 Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt frømlietakere, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

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

19.3 Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da å fraflytte leieobjektet.

19.4 En 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. Til fradrag kommer all leie som tilfaller utleier som følge av et nytt leieforhold. Leietaker må også betale de omkostningene som utkastelse, søksmål og rydding av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

48



20 Fraflytting

- 20.1 Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
- 20.2 Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikehold stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 14 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og eldre frem til fraflytting. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leietakers endringsarbeider (jf. punkt 16) skal fast inventar, delevegger, ledninger o.l ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse.
- 20.3 Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.
- 20.4 I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
- 20.5 I de siste 5 måneder før fraflytting plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 2 dager pr. uke.
- 20.6 Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 Tinglysing/pantsettelse

- 21.1 Leieavtalen kan tinglyses uten leietakers skriftlige forhåndssamtykke. Leieavtalen skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen.
- 21.2 Leieavtalen kan pantsettes uten leietakers skriftlige samtykke.
- 21.3 Ved fraflytting forplikter leietaker seg til straks å slette eventuelle tinglyste heftelser.

22 Fremleie

- 22.1 Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra utleier og forutsatt at dette ikke fører til økt avgiftsmessig belastning for utleier, eller slik fremleie ellers vil være til vesentlig ulempe for utleier.

23 Overdragelses/selskapsmessige endringer

- 23.1 Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at ny leietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier.
- 23.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 23 anses ikke som samtykke.

24 Forholdet til husleieloven



- 24.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ (2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5). For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

25 Terminering av avtalen

- 25.1 Denne avtalen ligger fast i hele dens løpetid. Intensjonen er at det kun er innholdet som skal reguleres med jevne mellomrom.
- 25.2 Denne leieavtale skal til enhver tid sees i sammenheng med låneavtalen vedrørende finansiering av flerbrukshallen. Mislighold av låneavtalen kan medføre reforhandling eller terminering av denne avtalen. Se låneavtalen.
- 25.3 Dersom grunnleggende forutsetninger for avtalen endres, kan hver av partene innkalle til forhandling om terminering. Dersom partene blir enige, kan avtalen avbrytes før den utløper.

26 Signatur

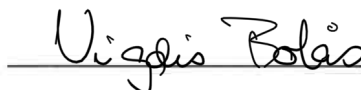
- 26.1 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Vanvikan, 25.2.2018



Håvard Fjeldvær, styreleder
Vanvik IL, Utleier

Rissa,



Vigdis Bolås, Rådmann,
Indre Fosen kommune, Leietaker