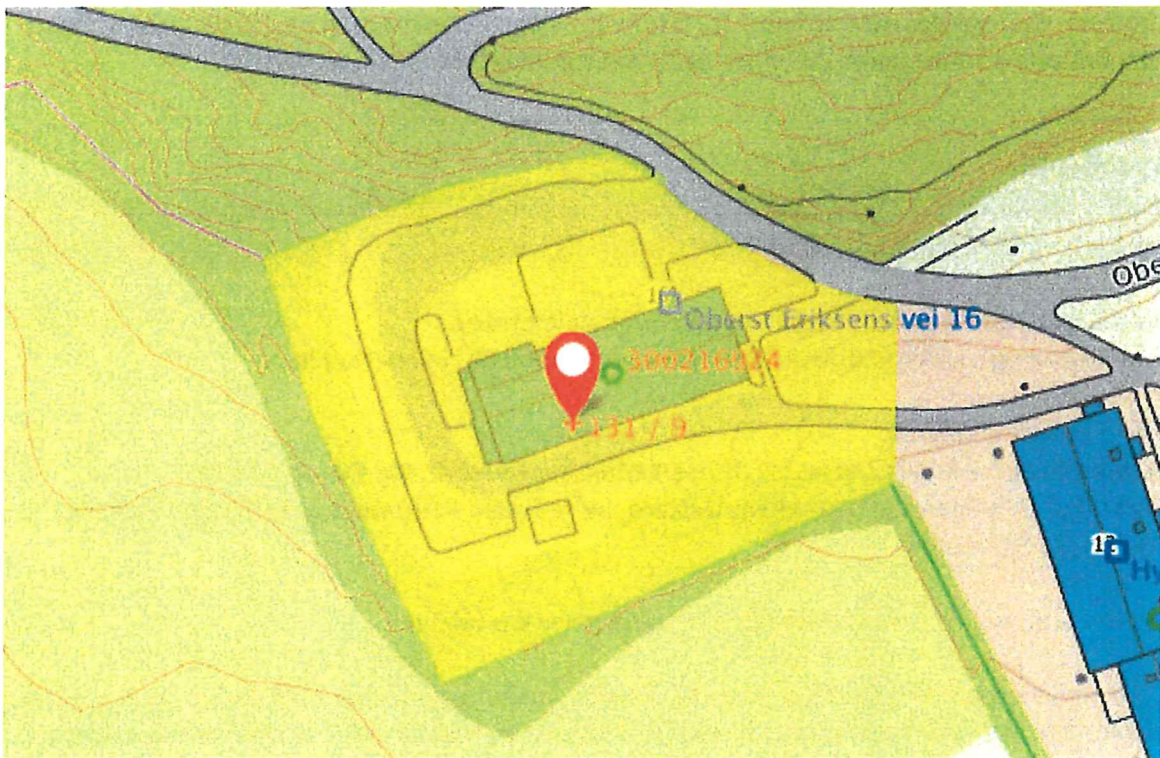

LEIEKONTRAKT FOR LOKALER HOS BGT eiendom AS

Eiendom: Næringsbygg , Oberst Eriksens vei 16 , gnr 131, bnr 09 i Hasselvika, Indre Fosen kommune.

Formål: Leie av lokale for utredning i forkant av et evt. Kjøpt. Jmf intensjonsavtale inngått mellom Unicare, Indre Fosen Kommune og Stadsbygd Sparebank/BGT eiendom AS.



Utleier:
BGT eiendom AS

Kontaktperson på vegne av utleier er Aslak Vardenær for fullmaktsinnehaver Stadsbygd Sparebank

Leietaker:
Unicare Norge AS og Indre Fosen kommune

Kontaktperson for Leietaker er prosjektleder – Vidar Johansen

§1 – Hva leieforholdet omfatter

Leieforholdet omfatter: lager-/produksjonslokaler Oberst eriksens vei 16 gnr 131, bnr 09, i Hasselvika , Indre Fosen kommune.

Avtalen omfatter arealer avgrenset til: *beskrivelse/ kart/*

Lokalene utgjør til sammen bygget i sin helhet. Hertil skal leietaker kunne disponere utearealer som hører til avtalens utleiedel. Ref. vedlagt kart/ bilde

Leiekontrakten er ellers inngått på de vilkår og betingelser som fremgår nedenunder:

§2 – Leiekontraktens gyldighetstid

Leieforholdet gjelder med virkning fra 01.09.2020 og gjelder frem til 31.12.20. Leieforholdet kan sies opp / kontinuieres iht. vilkår satt i intensjonsavtalen mellom partene.

§3 – Husleie

Strøm, forsikring og kommunale avgifter + faktureringsgebyr faktureres etterskuddsvis med 14 dagers forfall fra fakturadato

Renovasjonsabonnement bestilles og betales av leietaker.
Snømåking og plenklipp utføres etter behov av leietaker i leieperioden.

§4 – Bruk av lokalene

Leieobjektet må kun benyttes til: *Matservering/kantinedrift, lagring og kontor.*
Ellers jmf. Intensjonsavtale mellom Unicare, Indre Fosen Kommune og fullmaktsinnehaver Stadsbygd Sparebank

Annen bruk av lokalene er ikke tillatt uten tillatelse fra utleier.

Virksomheten må ikke medføre stigning i husets forsikringspremier eller øvrige faste utgifter, utover hva man ved kontraktens inngåelse forutsetter. Hvis så skjer, er utleieren berettiget til straks å kreve stigningen refundert av leieren.

§5 – Endringer i leieforholdet

Skifte av bransje eller forretningsoverdragelse i andre tilfelle enn de Husleielovens § 9-10 nevner, er ikke tillatt uten utleierens forutgående skriftlige samtykke. Slikt samtykke skal av bevisshensyn bli å påføre nærværende kontrakt. Det samme gjelder ved overgang til annen selskapsform.

Hvis leieren er et aksjeselskap, anses det som forretningsoverdragelse når en majoritet av selskapets aksjekapital overdras samtidig som den daglige ledelse går over til kjøperen eller en denne er nært beslektet med.

Leieavtalen faller bort dersom hele huset eller leieobjektet blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet. Blir lokalene restaurert med ny utleie for øye, og uten at ombygging

B

VB
OS

skjer, skal dog den gamle leier ha fortrinnsrett til ny leie.

§6 – Utleierens plikter

Utleier er ansvarlig for utvendig bygningsmessig vedlikehold samt vedlikehold av tekniske fellesanlegg.

Utleieren skal til avtalt tid stille lokalene til leierens rådighet.

Utleieren plikter å sørge for at lokalene står til rådighet for leieren i leietiden. Utleier har ansvar for ytre vedlikehold, slik at eiendommen er i forsvarlig og forskriftsmessig stand.

§7 – Leierens plikter

Leietaker er ansvarlig for innvendig vedlikehold i sitt eksklusive område. Leietaker har ikke rett til å foreta vesentlige bygningsmessige endringer i forbindelse med de leide lokaler uten at dette på forhånd er forelagt utleier og hvor utleier har gitt skriftlig samtykke til slike endringer.

Leieren plikter å følge de ordensregler som gjelder for eiendommen, eller som eieren senere finner påkrevd å måtte innføre. Videre plikter han å følge instruks for bygget og andre tekniske anlegg.

Utleieren er berettiget til å besørge feilplassert avfall fjernet for leierens regning. Forsøpling/eller fare for forsøpling av tilgrenset bekk må unngås.

Skilter og markiser må ikke oppsettes før utleieren har godkjent utseende og plassering av disse. Det samme gjelder lykter, lysreklame, glassmontre eller blomsterkasser. Dersom godkjennelse av bygningsmyndighetene kreves, skal dette innhentes av leier før oppsetting/montering skjer.

Leieren forplikter seg til å behandle de leide lokaler med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, så vel fast ansatte som tilfeldige, herunder innbefattet flyttefolk, håndverkere, betjening ved varetransport, fremleietakere eller andre som er gitt særskilt adgang til lokalene.

Lokalene må ikke nyttes på en slik måte at husets omdømme skades, eller slik at det medfører rystelser, støy eller lukt om sjenerer andre leietakere eller naboer.

Fremleie eller overdragelse av leiekontrakt, helt eller delvis, er ikke tillatt uten etter utleierens skriftlige samtykke. Samtykket skal påføres denne kontrakt.

§8 – Fraflytting

Når leieren skal fraflytte lokalene plikter han i oppsigelsestiden å gi leiesøkende adgang til lokalene samtlige hverdager i forretningstiden, eller hvis det ikke passer, utenom

B
UB
OS

forretningstiden etter avtale.

Når leietiden er ute skal leieren tilbakelevere lokalene med tilbehør, rengjort og i samme stand som da han overtok dem, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler som det påhviler utleieren å ordne.

Med mindre annet er avtalt må leieren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre lokalene settes i samme stand som da han overtok dem. Slikt inventar tilfaller utleieren uten vederlag såfremt det ikke som nevnt blir fjernet. Likeså får utleieren eiendomsretten til låser som leieren har satt inn samt de til låsene tilhørende nøkler. Mangler som det tilligger leier å utbedre, og som leieren ikke har utbedret, kan utleieren utbedre for leierens kostnad etter at leier er gitt varsel om dette.

På eller umiddelbart før siste dag av leietiden, eller ved tidligere opphør, skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler som varer og inventar, skilter og annet løsøre som tilhører leietaker. Eiendeler som ikke er fjernet i løpet av siste dag, skal anses som etterlatt og tilfaller utleier uten vederlag. Leietaker tilkommer ingen erstatning for faste installasjoner, forandringer og forbedringer i de leide lokaler som han selv har latt utføre.

Utleier kan kreve at installasjoner leietaker har latt utføre i lokalene med henblikk på leietakers bruk blir fjernet og at eventuelle skader etter disse utbedres.

Det er med denne avtale gitt tillatelse til kopiering av 10 stk nøkler som kommer i tillegg til allerede overlevert sett med nøkler. Ved leieperiodens slutt skal samtlige elleve (11) nøkler overleveres utleier. Blir ikke alle nøkler innlevert, kan utleier krever kostnader for skifte av låser dekket av leietaker.

§9 – Mislighold

Er husleien eller andre kostnader ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel har funnet sted på eller etter forfallsdag, vedtar leietaker utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven §13-2 ledd a. Flytter leietakeren ikke ut når leietiden er over eller etter oppsigelse, vedtar leietaker utkastelse uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven §13-2 ledd b og c.

Mot de krav som her er nevnt, kan leietakeren ikke fremsette motkrav mot utleieren med mindre de uttrykkelig er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Dersom leietakeren blir kastet ut av lokalene etter mislighold, plikter han å betale for gjenværende leietid/oppsigelsestid med fradrag for det utleier får inn ved ny utleie. Leietakeren betaler også de omkostningene som utkastelse, søksmål og rydding fører med seg.

VERNETING

Denne avtale er underlagt norsk lov og norske domstoler.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om tolkningen eller rettsvirkningene av avtalen, skal tvisten først søkes løst ved forhandlinger. Fører slike forhandlinger ikke frem innen to - 2 – måneder etter at tvisten oppstod, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning av norske domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet. Partene kan alternativt avtale at tvisten blir avgjort med endelig virkning ved voldgift i Norge.

§10 - Underskrifter

Partene vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leiekontrakt. Denne leiekontrakten er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Fissa, den 8/10 år 2020
(sted)


Utleier

Vigdis Følås
Leier – Indre Fosen kommune

Trine Berntsen
Leier – Unicare Norge AS

Vedlegg til avtalen:

- Intensjonsavtale mellom partene