

LEIEKONTRAKT

Mellom

Lyng Gruppen Eiendom AS, foretaksnr. 981 078 853 , heretter kalt utleier

og

Indre Fosen kommune, foretaksnr. 944 305 483, heretter kalt leietager

er i dag inngått følgende kontrakt:

1. LEIEOBJEKT

Leieobjekt ligger på eiendommen gnr. 314, bnr. 318, snr. 20 i Leksvik kommune.

Leietager leier av utleier til sammen 327 m2.

2. FORMÅL

Eiendommen skal benyttes til offentlige serviceformål.

3. LOKALET'S STAND

Leietaker har leid eiendommen i over ti år og overtar eiendommen som den er. Utleier har nylig bekostet ombygging av lokalene med egen avdeling for luftveisklinikk.

Leietaker må selv bekoste eventuelle ytre og indre endringer av eiendommen, herunder innredning, oppsetting av lettvegger etc.

Plan for slike endringer skal på forhånd forelegges utleieren til godkjenning, som ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eventuelle offentlige tillatelser forutsettes innhentet av leietaker.

4. LEIEPERIODEN

Leieforholdets varighet er 10 år, og løper fra 01.01.2021.

Ved leieperiodens utløp opphører leieforholdet uten forutgående oppsigelse.

Etter leieperiodens utløp har leietager fortrinnsrett til å leie eiendommen i nye 10 år. Krav om å benytte denne fortrinnsretten må fremsettes ved rekommandert brev senest 1 år før leietidens utløp.

Ingen av partene kan ensidig si opp avtalen i de avtalte leieperiodene.

5. LEIENS STØRRELSE

- 5.1. Årlig leie er kr 535.000 (inkl 1/10 av byggekostnader for luftveisklinikk) f.o.m. 01.01.2021.

I tillegg til leien skal leietager betale alle utgifter til drift og vedlikehold av eiendommens innvendige arealer, herunder vinduer, porter, dører og ramper. Videre skal leietager selv bekoste:

- a) Strøm, vann og avløpsavgifter samt olje/brensel.
- b) Endringer av ventilasjons- og fyringsanlegg, ledninger for vann og strøm, samt teknisk utstyr forøvrig.
- c) Renhold av ut- og innvendige arealer, renovasjon og snørydding.
- d) Skilting, postkasse og ringeklokker.
- e) Vaktmester og eventuelt vakthold.

6. REGULERING AV LEIEN

Leien skal indeksreguleres pr 01.01. hvert år, første gang 01.01.22 i henhold til økningen i SSB's konsumprisindeks. Reguleringen skal foretas i henhold til indeks den 15.10 det foregående år.

Basistall for reguleringen er indekstall pr januar 2021.

7. BETALING AV LEIEN OG UTGIFTER

Leien betales ukrevet og forskuddsvis hvert kvartal med 25 % av årsleien ved hvert forfall, til utleiers konto nr. 4241.07.41010.

nl

Ved forsinket betaling har utleieren krav på morarenter med 1 % pr. påbegynt måned fra forfall til betaling skjer.

Kostnader som skal dekkes av leietager i leieperioden utover leie, dekkes av leietager etter varsel fra utleieren. Utleieren oversender mottatte krav (fakturaer m.v.) til leietager som plikter å betale disse ved forfall.

8. FREMLEIE

Fremleie, helt eller delvis, er tillatt når utleieren etter søknad fra leietageren har gitt sitt skriftlige forhåndssamtykke.

Fremleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

9. FORANDRING AV LOKALENE

Leietager har for egen regning rett til å foreta bygnings- og installasjonsmessige endringer i eiendommen med utleierens skriftlige samtykke. Slike endringer kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuelle investeringer/påkostninger utført av leietageren, må avskrives i løpet av leieperioden og tilfaller ved fraflytting utleieren uten vederlag, dersom ikke annet særskilt er avtalt mellom partene.

I den utstrekning slike ominnredninger krever offentlige myndigheters samtykke, påhviler det leietager å fremskaffe slikt.

10. VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Det påhviler leietageren å vedlikeholde eiendommen innvendig, mens utleier forestår utvendig vedlikehold. Dog skal leietageren dekke kostnadene med snørydding, strøing, plenklipping og spyling.

Vedlikeholdsplikten omfatter også fornyelse av tapet, maling, gulvbelegg, himling og annen oppussing og istandsettelse innvendig.

Videre skal leietager vedlikeholde elektriske ledninger fra egen sikringstavle og elektriske installasjoner i leide lokaler, samt ventilasjons- og sanitær og vannanlegg. Alt arbeid som leietager plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Oppfyller leietageren ikke disse forpliktelser, er utleieren berettiget til å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietagers regning, forutsatt at leietager skriftlig er

Wl

gitt en rimelig frist til å utføre arbeidet, og arbeidet ikke er utført innen den gitte frist.

11. SKILTING

Skilt, markiser, lysreklamer o.l. må ikke settes opp uten at utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseendet og plassering. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

12. PARKERING

Leietager plikter å påse at verken noen av hans ansatte eller besøkende benytter andre parkeringsplasser enn de som er anvist og/eller gitt kontraktshjemmel til.

13. UMLEIERS ADGANG TIL LOKALENE

Leietager har plikt til å forevise lokalene i forretningstiden alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, taksering og kontroll av eiendommen m.v.

14. KONKURS O.L.

Dersom leietager går konkurs eller åpner privat gjeldsforhandling, kan utleier heve leiekontrakten med umiddelbar virkning, dersom ikke boet krever å tre inn i leietagers sted i kontrakten, jfr. Dekningslovens § 7-10.

15. BRANN

Blir de leide lokaler ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet, skal leietager ha første rett til å fornye leieforholdet ut leieperioden, når skaden er utbedret.

16. FRAFLYTTING

Eiendommen skal, med fradrag for normal slit og elde, tilbakeleveres i samme stand som ved overtagelsen. Dersom leietager ikke oppfyller disse vilkår, skal leietager gjøre opp avviket gjennom et engangsbeløp som forfaller til betaling 14 dager etter påkrav.

Dersom partene ikke er enige om tilstandsvurdering eller engangsbeløpets størrelse ved fraflytting, skal utleier og leietager sammen oppnevne en uavhengig person som på vegne av partene skal foreta en tilstandsvurdering av eiendommen og fastsette engangsbeløpet. Dersom eiendommen tilbakeleveres i en bedre tilstand enn ved leieperiodens start, tilfaller denne verdi utleier vederlagsfritt.

Forøvrig gjelder at leietager ved fraflytting skal tilbakelevere eiendommen ryddiggjort og rengjort med hele vindusruter og glassfelt.

Fast inventar, ledninger o.l. som leietager har anbragt eller latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes, med mindre utleier krever dette. Leietager plikter i så fall å bringe lokalene i samme stand som ved overtagelsen. Leietagers rettigheter til det inventar som blir stående i lokalene, tilfaller utleier uten godtgjørelse, med mindre partene er blitt enige om noe annet i forbindelse med ominnredningsarbeidene.

17. MISLIGHOLD

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietager kastes ut uten søksmål etter § 13-2, tredje ledd pkt. a i Tvangsfullbyrdelsesloven.

Flytter ikke leietager når leietiden er ute, kan han likeens kastes ut uten søksmål etter § 13-2, tredje ledd pkt. b i Tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg eller skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen, kan utleier heve avtalen.

Leietager som fraflytter etter utkastelse eller etter krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden, med fradrag av det som utleier får inn ved ny utleie. Utleier plikter å arbeide aktivt for å få ny leietager etter at leietager har fraflyttet eiendommen.

Leietager må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, ryddiggjøring, istandsettelse og rengjøring av lokalene fører med seg.

Leietager kan ved eget mislighold ikke bringe inn motkrav på utleier, med mindre motkravet er erkjent av utleier eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Dersom forsikringssum som etter kontrakten skal tilfalle utleier bortfaller eller reduseres p.g.a. forhold som skyldes leietager, skal leietager godtgjøre utleier

avkortningsbeløpet. Leietager er ellers ansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

18. BRANNVERN

Leietager er gjort kjent med gjeldende brannforskrifter og er pliktig til å etterleve/delta i de pålegg som avgis med hensyn til deltagelse i brannøvelser.

19. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

I den utstrekning leieforholdet kommer inn under Husleielovens bestemmelser, vil forhold som ikke reguleres i nærværende kontrakt, reguleres i Husleieloven. I samsvar med Husleielovens § 5 gjøres leietager oppmerksom på at rettigheter er færre og plikter mer omfattende i henhold til kontraktens punkter 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17 og 18.

20. UNDERSKRIFT OG TINGLYSING

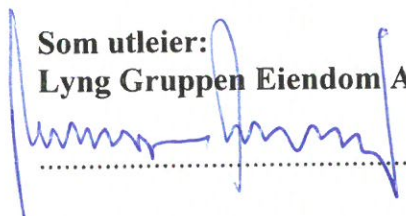
Denne leiekontrakt kan tinglyses på eiendommen.
Leietager bærer utgiftene med tinglysing.

Kontrakten skal ha prioritet etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser eiendommens hjemmelshaver har eller måtte påhefte eiendommen/seksjonene.

Denne avtale med vedlegg er utstedt i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene

Risse den 8.1.2021

Som utleier:
Lyng Gruppen Eiendom AS



Som leietaker:
Indre Fosen kommune

Hilde A. Kertsen