



Enhetens lokasjon: NAV-kontor i Osen

LEIEKONTRAKT

MELLOM

Osen kommune

OG

NAV Trøndelag



LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER

Avtalen erstatter tidligere avtale mellom Osen Trygdekontor og Osen kommune fom.
01.03.2020

1 UTLEIER

- 1.1 Navn/Firma Osen Kommune (**Utleier**)
- 1.2 Fødsels- eller organisasjonsnummer 944350675

2 LEIETAKER

- 2.1 Navn/Firma NAV Trøndelag (**Leietaker**)
- 2.2 Fødsels- eller organisasjonsnummer 974239965

3 EIENDOMMEN

- 3.1 Adresse Rådhusveien 13, 7740 STEINSDALEN
- 3.2 Gnr. 20 bnr. 66
i Osen kommune, kommunenummer 5020 (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

- 4.1 Leieobjektet består av arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), en *forholdsmessig andel* av Eiendommens fellesareal og tekniske rom (**Fellesareal**) og utearealer. Eksklusivt Areal, herunder eventuelt eksklusivt uteareal og arealfordeling, er vist i **Bilag 2** (arealoversikt og tegninger).
- 4.2 Eksklusivt Areal samt andel av Fellesareal utgjør totalt ca. 61,7 kvm. BTA (**Leieobjektet**).
Av dette utgjør Eksklusivt Areal ca. 38,5 kvm. BTA.

Rom 116 i tegningen	21,9 kvm
Rom 117 i tegningen	9,6 kvm
Lager	7,0 kvm
Fellesareal	<u>23,2 kvm</u>
Totalt	61,7 kvm

- 4.3 Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:

Leieobjektet inkluderer parkeringsplasser på felles parkeringsplass.



- 4.4 Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Utleier skal sørge for at Leieobjektet måles opp umiddelbart før overtakelse. Dokumentasjon av målingene skal oversendes til Leietaker. I den grad oppmålinger avdekker negativt arealavvik i forhold til de tall som er angitt i punkt 4.2, og dette ikke skyldes endringer Leietaker har krevd etter avtaleinngåelsen, skal leien nedjusteres tilsvarende basert på kvadratmeterprisene i punkt 8.1.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 5.1 Leieobjektet skal benyttes til kontor og lager.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 6.1 Avtalt tidspunkt for overtakelse/ikrafttredelse av denne leieavtale er 01.03.2020.
- 6.2 Leieobjektet har vært leid siden 01.03.2003, og ny avtale formaliserer en videreføring av eksisterende leieforhold.
- 6.3 Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved overtakelse er godkjent for den bruk/virksomhet som angitt i punkt 5.1, herunder krav som følger av plan- og bygningsloven. Leietaker er ansvarlig for egne innrednings-, installasjons- og bygningsarbeider som etter avtale skal utføres av Leietaker. Leietaker er også ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjennelser av, Leieobjektet/virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.
- 6.4 I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet vil det *ikke* bli gjennomført overtakelsesbefaring, siden leieforholdet er en videreføring av eksisterende leieforhold.
- 6.5 Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker burde ha oppdaget dem.

7 LEIETID

- 7.1 Leieforholdet løper fra den datoen Leieobjektet overtas av Leietaker etter reglene i punkt 6 og kan av begge parter sies opp med 6 måneders varsel.

8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.

- 8.1 Leien for Leieobjektet per år (Leien) utgjør NOK 79.173,- (eksklusive merverdiavgift),



basert på følgende arealer i pkt. 4.2 og pris per kvm. BTA NOK 1.283,19

- 8.2 Leien i punkt 8.1 skal eventuelt justeres etter foretatt oppmåling av lokalene etter regelen i punkt 4.4.
- 8.3 Leien skal være brutto husleie, inkludert alle offentlige avgifter og driftskostnader/felleskostnader for bygget, også renhold og strømforbruk i eksklusive arealer (såkalt «all inclusive»)
- 8.4 Ved forsinket betaling av Leien, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 LEIEREGULERING

- 9.1 Leien reguleres 1. januar, hvert 3 år i samsvar med 80 % av endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for oktober 2019. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- 9.3 Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 9.4 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne leieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10 MERVERDIAVGIFT

- 10.1 Partene har per kontraktsignering forutsatt at

Leieobjektet ikke er omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

11 SIKKERHETSSTILLELSE

- 11.1 Leietaker skal ikke stille sikkerhet.



12 FORSIKRING

- 12.1 Utleier forsikrer Eiendommen inklusive Leieobjektet.
- 12.2 Leietaker er selvassurandør, og bærer selv risikoen for skade og ødeleggelse av egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar.
- 12.3 Leietaker kan kreve å få fremlagt Utleiers forsikringsavtale.

13 FRAFLYTTING

- 13.1 Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Eksklusivt Areal.
- 13.2 Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontraktsmessig godt vedlikeholdt stand, bortsett fra slik forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og med samtlige nøkler/adgangskort. Leieobjektet kan ikke kreves tilbakelevert i bedre stand enn det var i på tidspunktet for inngåelse av denne leiekontrakten. Utleier kan ikke kreve at Leietaker skal utbedre hele flater dersom utbedring av mindre sår og skaller kan skje enkeltvis.
- 13.3 Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt, for Leietakers regning.

14 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 14.1 Utleier plikter å hindre at andre får adgang eller kjennskap til det han gjennom leieforholdet får vite om Leietaker, Leietakers ansatte, samarbeidspartnere, klienter eller kontraktsmotparter.
- 14.2 Forvaltningslovens §§ 13 a til 13 c gjelder tilsvarende vedrørende begrensninger i taushetsplikten og informasjon om taushetsplikt og oppbevaring av opplysninger undergitt taushetsplikt.



15 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- 15.1 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 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.

16 LOVVALG OG TVISTELØSNING

- 16.1 Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- 16.2 Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

17 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1: Firmaattest/legitimasjon for Utleier og Leietaker og eventuelle fullmakter
- Bilag 2: Arealoversikt og tegninger (jf. punkt 4).

18 STED/DATO

Osen 18.03.20, den

Stenlyer
17/4-20, den

19 SIGNATUR

- 19.1 Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer; hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer; hvorav Utleier, Leietaker og eiendomsmegler har fått hvert sitt.

for Utleier Osen kommune
RÅDMANNEN
Kari Leirset
[Utleiers repr.]

for Leietaker NAV Trøndelag

Bengt Ole Arnesen
[Leietakers repr.]

