

LEIEAVTALE

1 UTLEIER

Hordaland fylkeskommune
Pb 7900
5020 BERGEN

Org.nr. 938626367

2 LEIETAKER

Rogaland fylkeskommune
Pb 130 sentrum
4001 STAVANGER

Org. nr. 971045698

3 EIENDOM

- (1) Adresse: Litledalsvegen 330, 5590 Etne
- (2) Gnr. 46 Bnr. 23 i Etne kommune

4 LEIEOBJEKT

(1) Leieobjektet består av verkstedbygget på eiendommen inkludert utstyr for arbeidsmaskiner og kjøretøy, samt klasseromsbygget.

(2) Verkstedsbygget utgjør totalt ca. 1.030 kvm. BTA. Klasseromsbygget utgjør totalt ca. 184 kvm. BTA.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet skal benyttes til skole-/undervisningsformål.

(2) Evt. bruk av leieobjektet til annen fylkeskommunal virksomhet regnes ikke som endring, og krever ikke samtykke fra utleier. Unntatt fra dette er skifte som medfører økte kostnader for utleier.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas i ryddig og rengjort stand.

(2) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

7 LEIETID

- (1) Leieforholdet løper fra den 01.08.2017, og frem til 01.08.2019.
- (2) Leietaker har rett til å forlenge avtalen på uendrede vilkår med ett år. Varsel om forlengelse må fremsettes skriftlig senest 6 måneder før utløpet av leieperioden.
- (3) Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden og opphører uten varsel ved leieperioden utløp.
- (4) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

- (1) Årsløien utgjør NOK 524.000,- (eksklusiv merverdiavgift).
- (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK 131.000,- (eksklusiv merverdiavgift), med unntak av 1. kvartal som forfaller til betaling 15. januar.
- (3) Leien forfaller til betaling etter regning fra utleier med minimum 30 dagers betalingsfrist.
- (4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.
- (5) Alle kostnader knyttet til leieobjektet betales av leietaker. Dette gjelder likevel ikke eiendomsskatt.
- (6) Ved forsinket betaling av leie 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

- (1) Leien reguleres hver 1. januar, første gang med virkning fra 01.01.2018, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- (2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for mars måned år 2017. Leieregulering gjøres med fremtidig virkning basert på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeks pr. oktober året før reguleringstidspunktet.
- (3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- (4) 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

(1) Leietaker skal i leieobjektet drive virksomhet som pr. i dag er 100 % avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget.

Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv., og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

(2) Dersom utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie og eventuelle andre kostnader knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) Leietaker skal holde utleier skadeløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tileggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende. Leietakers erstatningsansvar omfatter dog kun forhold inntil etter at leieavtalen er trådd i kraft og frem til leieavtalens utløp.

(5) Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Dog plikter utleier å utnytte de klageadganger som finnes, så lenge leietaker dekker eventuelle kostnader knyttet til klageprosessen. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 17 gjelder tilsvarende.

(7) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien.

Redegjørelsen skal skje på egnet skjema utarbeidet og utsendt fra utleier med en rimelig frist for leietaker til å gi tilbakemelding. Utleier har rett til å benytte f.eks. rapportering via nettportaler o.l. dersom han finner det ønskelig. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere.

(8) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet i leieperioden, så lenge annet ikke er avtalt.

11 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av leietakers særlige bruksformål eller den bransje leietaker driver i leieobjektet, er det leietakers ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden.

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

12 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist og gis alternative tidspunkter slik at tidspunktet i rimelig grad kan tilpasses leietakers aktivitet. Eksamen o.l. skal så langt som praktisk mulig ikke forstyrres. 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/avtale.

13 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2) Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/ gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtales punkt 11 eller punkt 14.

(3) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker etter leiekontraktens ikrafttredelse.

14 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- (1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, samt ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold på en forskrifts- og håndverksmessig forsvarlig måte.
- (2) Leietaker skal besørge og bekoste vedlikehold av utstyret for arbeidsmaskiner og kjøretøy. Leietaker skal besørge og bekoste utskifting av utstyret, hvis leietaker ønsker det skiftet.
- (3) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter.
- (4) Leietaker plikter ikke å utføre vedlikeholdsarbeid som vil ha en levetid ut over leietiden, inklusiv evt. forlengelse iht. punkt 7, og som har en vesentlig kostnad.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- (1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan sette betingelser knyttet til et samtykke, herunder krav om tilbakeføring ved utflytting. Dersom slikt krav ikke er fremsatt kan tilbakeføring el. ikke kreves.
- (2) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15.

16 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- (1) Utleier har i leietiden ikke rett til å foreta endring på eiendommen / leieobjektet uten etter skriftlig godkjenning fra leietaker i forkant. Leietaker kan stille betingelser for eventuell godkjenning, herunder krav om redusert leie eller når eventuelle arbeider skal utføres. Dette er dog ikke til hinder for at utleier har rett til å gjennomføre et forsvarlig vedlikehold av eiendommen, jf. punkt 13.
- (2) 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. Utgiftene skal i så fall omregnes i forhold til normal avskrivningstid for den aktuelle typen investering. Om ikke partene blir enig om annet settes rentesatsen til 5 %, og beløpet utlignes i form av forhøyet løpende leie.

17 OVERDRAGELSE AV EIENDOMMEN

- (1) Leietaker er kjent med at utleier arbeider for å få solgt eiendommen inkludert leieobjektet med utstyr på det åpne markedet.
- (2) Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelsen gir ikke noen av partene rett til å heve, si opp eller kreve

endring av avtalen. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten.

18 FORSIKRING

- (1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.
- (2) Utleier skal holde eiendommen fullverdiforsikret.
- (3) Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Leietaker har rett til å stå som selvassurandør.
- (4) Medfører endring i leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke den økte utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

19 BRANN/DESTRUKSJON

- (1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan begge parter erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

20 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- (1) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).
- (2) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.
- (3) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtale for den tid som måtte være igjen av leietiden, med fradrag for leieinntekt fra eventuell ny leietaker. Betalingsplikten suspenderes helt for den periode utleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

21 FRAFLYTTING

- (1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
- (2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet (herunder verkstedbygg og utstyr

ref. pkt. 4) ryddet og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand. Utleier aksepterer normal slit og elde frem til fraflytting.

(3) Eventuelle forhold som utleier mener er mangelfullt utbedret må utleier kreve utbedret innen rimelig tid, og senest 60 dager etter kontraktens opphør. Leietaker skal gis rimelig frist til å foreta utbedringene. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.

(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.

(5) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

(6) Bygningsmessige investeringer, foretatt av leietaker i leieperioden, tilfaller utleier kostnadsfritt så lenge ikke annet er avtalt.

22 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

(1) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

23 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier.

24 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Husleieloven § 4-3 gjelder ikke. For øvrig gjelder husleieloven i den utstrekning denne leieavtalen ikke regulerer forholdet.

25 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2) Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

26 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den

tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av den part som i sin tid har ønsket tinglysning.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes.

27 FORDELING AV KOSTNADER

(1) Se bilag 1

28 SIGNERING

Bergen, den / - 2017

Stavanger, den 13 / 6 - 2017

Utleier:

Leietaker:

Hordaland fylkeskommune
v/ eiedomsdirektør Jostein Fjærestad



Rogaland fylkeskommune
v/ Bygg- og eiendomssjef Heidi Klaveness
ROGALAND FYLKESKOMMUNE
Bygg- og eiendomssjef