

Leiekontrakt

Denne avtale («**Avtalen**») er inngått mellom

- (i) Lista Flypark Eiendom AS, org.nr. 985 220 093, Lista Fly- og Næringspark, 4560 Vanse
(«**utleier**»)

og

- (ii) Farsund Kommune, org.nr. 964 083 266, Brogaten 7, 4550 Farsund, («**leietaker**»)

Utleier og leietaker omtales i denne Avtalen heretter i fellesskap som «**partene**» og individuelt som en «**part**».

1. Leieforholdets størrelse og beliggenhet

Leieobjektets areal utgjør totalt ca. 2 400 kvm i grunnflate.

Leieobjektet består av dukhall og uteområde med påstående anlegg og parkeringsplasser knyttet til denne i Lista Fly- og Næringspark. Leieobjektet ligger på eiendommen gnr. 92 bnr. 62 i Farsund kommune, og er markert på bilag 1 til denne avtalen.

Leieobjektet leies ut uten inventar, men med ramper etc for den aktivitet som i dag er på område. Leieobjektets tilstand er kjent for begge parter ved inngåelse av denne Avtalen.

2. Leiesummen

Som vederlag for leie av ovennevnte areal betaler leietaker en månedsleie på NOK 45 000.

Leien kan reguleres hvert år av utleier, første gang 01.01.2025, og overensstemmende og proporsjonalt med 100 % av stigningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis for reguleringen er indekstallet fra juni 2022. Leien skal ikke reguleres lavere enn basis månedsleie på NOK 45 000.

Leien skal betales forskuddsvis for 1 måned av gangen.

Ved forsinket betaling av økonomiske forpliktelser, svarer leietaker forsinkelsesrenter etter bestemmelsene i lov om renter ved forsinket betaling.

Dersom det i løpet av avtaleperioden skulle bli innført merverdiavgift eller andre offentlige avgifter på husleien, vil disse komme som et tillegg til leiesummen beskrevet i 1.ledd.

3. Fellesutgifter/tilleggsytelser

I tillegg til leien skal leietaker dekke alle driftstillknyttede utgifter til eiendommen, herunder, dog ikke begrenset til:



Utgifter til drift, vedlikehold og betjening av tekniske anlegg som utleier finner påkrevet så som felles oppvarming, kjøling, ventilasjon, brannvarsling, eventuelt sprinkleranlegg, alarmanlegg m.v. Leietaker plikter for egen regning å ha serviceavtaler for egne tekniske anlegg (jf. lov om internkontroll).

Utgifter til strøm, olje eller fjernvarme og fjernkjøling, herunder dekorasjonsbelysning, utvendig belysning m.m.

Utgifter til hensiktsmessig vaktmestertjeneste, vakthold, alarmtjenester og drift.

Utgifter til renhold, innvendig vedlikehold og drift av arealer.

Utgifter til utvendig renhold, inkl. inngangspartier, parkeringsareal/anlegg og grøntanlegg.

Vann-, avløps- og renovasjonsavgift, og eventuelle andre skatter og avgifter som myndighetene senere måtte innføre.

4. Leieforholdets varighet

Leietiden løper fra 01.01.2024 og til 31.12.2028 (5 år). Dersom ingen av partene sier opp avtalen eller ønsker leieforholdet reforhandlet innen 31.12.2027, løper denne kontrakten videre.

Gjensidig oppsigelsestid med 12 måneders varsel.

Utleier kan uten samtykke fra leier transportere leieavtalen til ny utleier. Utleier plikter å informere leietaker.

5. Utleiers overlevering av lokalene

Eiendommen er overlevert i henhold til mottatt beskrivelse av eiendommen. Leietaker kjenner til eiendommen gjennom tidligere leieforhold og det er derfor ikke nødvendig med gjennomgang av tilstanden av eiendommen.

6. Leietakers bruk av lokalene

Leietaker skal benytte leieobjektet til fysisk aktivitet som BMX, skating, sparkesykkel, rulleskøyter og lignende og tilknyttet utleieaktivitet. Annen bruk av Leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers forutgående skriftlige samtykke.

Leietaker skal ha eksklusiv bruksrett til leieobjektet i leieperioden.

Leietaker plikter å følge de av utleier oppsatte ordensregler for tekniske anlegg, samt brann-/rømningsinstruks. Videre plikter leietaker å sette seg inn i, og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som til enhver tid gjelder for eiendommen.

Leietaker må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendig for leietakers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leietakers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstiller gjeldende offentligrettslige krav. Leietaker plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlig myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet.

Utleier blir ikke under noen omstendighet ansvarlig for eventuelle skader på personer eller ting som måtte følge av Leietakers, eller de leietaker gir tilgang, sin bruk av Leieobjektet.



7. Utleiers vedlikeholdsplikt

Tekniske innretninger som er anbragt av Utleier skiftes ut når disse ikke lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Utleier har det utvendig bygningsmessige vedlikeholdsansvar.

8. Leietakers vedlikeholdsplikt

Leietaker skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter, samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming.

Leietaker skal også besørge og bekoste lettere vedlikehold av utomhusarealene slik som ryddig av inngangsparti og parkeringsareal.

Dersom leietaker ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

9. Fraflytting

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere lokalene i ryddig og god håndverksmessig vedlikeholdt stand, dog hensyntatt normal slit og elde. Fast inventar, ledninger o.l. som leietaker har anbragt eller latt anbringe i lokalene, tilfaller utleier uten godtgjørelse ved kontraktens opphør.

Leietaker skal fjerne alt løst inventar. Leietaker skal fjerne ramper etc som er anbragt og montert i hallen.

Lokalene skal overleveres ryddet og rengjort.

10. Framleie og overdragelse av leieretten

Overdragelse av leieretten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Manglende svar på søknad om framleie er ikke å anse som samtykke.

Nektelse av overdragelse gir ikke leietaker rett til å si opp eller heve leiekontrakten. Husleielovens §7-6 fravikes mellom partene.

Leietaker kan ikke fremleie leieretten, helt eller delvis, uten forhåndssamtykke fra utleier.

11. Leietakers avtalebrudd. Utkastelsesklausul

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien og/eller avtalte tilleggsytelser nevnt under punkt 2, 3 og 4 ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, jf. §13-2, 3.ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. I påkravet skal det stå at unnlatelsen av å betale leie/ og eller avtalte tilleggsytelser innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir utleier rett til å begjære leietaker utkastet.



Videre skal det stå at tvangsfullbyrdelsen vil bli begjært dersom kravet ikke blir oppfylt, samt at tvangsfullbyrdelsen kan unngås dersom leien med renter og kostnader og/eller avtalte tilleggssytelser med renter og kostnader blir betalt før tvangsfullbyrdelsen gjennomføres.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jf. §13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.

Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leiekontrakten og/eller vedtektene, kan utleier heve kontrakten med øyeblikkelig virkning, og leietaker plikter da å flytte ut av lokalene.

Leietaker kan ikke reise motkrav mot utleier med mindre disse er skriftlig erkjent, eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker lokalene som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut lokalet på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

12. Tinglysing og pantsetting

Leietaker kan med utleiers skriftlige samtykke tinglyse leiekontrakten. En eventuell tinglysing av leiekontrakten skal ha prioritet etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser og uten opptrinnsrett.

Leietaker forplikter seg til å besørge den tinglyste leiekontrakten slettet når leieforholdet er avviklet pga. leietidens utløp eller at leiekontrakten er opphørt pga. avtale, utkastelse, leietakers konkurs etc.

Pantsettelse av leiekontrakten er ikke tillatt.

13. Vernetng, forholdet til husleieloven

Partene vedtar eiendommens vernetng i alle tvister som gjelder leieforholdet.

I den utstrekning ikke denne kontrakt annet bestemmer, gjelder husleielovens bestemmelser.

14. Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier forsikrer bygningen.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal Leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Skade påført av Leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er Leietakers ansvar. Ved skade på Leieobjektet skal Leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før Utleiers forsikring benyttes.

Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra Utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter Leietaker å dekke utgiften.



Leietaker plikter å melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold til virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv. utover det som omfattes av de forsikringer Utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes Utleiers mislighold.

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

15. Brann/destruksjon

Blir leieobjektet uopprettelig ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

Dersom hele, eller vesentlige deler av leieobjektet skulle bli ødelagt i leieperioden, grunnet f.eks. brann, skade eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder force majeure situasjoner) og Utleier ikke benytter sin rett etter §16-1, skal Leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom:

- a) Leieobjektet repareres/gjennomføres senest 24 måneder etter at skaden oppsto
- b) Utleier i denne gjennomføringsperioden tilbyr Leietaker erstatningslokale, (med alminnelige krav som skal foreligge for at Leietaker skal kunne utøve tilnærmet normal virksomhet)
- c) Utleier betaler alle utgifter med flytting til erstatningsobjektet og tilbakeflytting til Leieobjektet etter gjennomføringsperioden

Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av Leieobjektet (Eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjennomføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full leieinnbetaling i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon-/gjenoppbygging er ferdigstilt. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den periode dette benyttes, dog skal ikke denne leien overstige den til enhver tids aktuelle leie etter denne leieavtalen.

16. Force Majeure

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar Utleier og Leietaker fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne leiekontrakt. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning. Når situasjonen er normalisert gjenopptas alle forholdene i kontrakten.

17. Forholdet til husleieloven

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke:

§§2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 8-5 og 8-6 annet ledd, og 10-5. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.



18. Særlige bestemmelser

Dersom Leietakers avgifts status med hensyn til mva. endres i løpet av leieperioden er Leietaker forpliktet til å innsende dokumentasjon på dette. Leietaker vil være økonomisk ansvarlig for utleiers tap som følge av manglende melding om endret avgifts status.

Leietaker skal ha fri tilgang til lokalene 24 timer i døgnet.

19. Bilag

Leiekontrakten har følgende bilag:

1. Kart over området som inngår i Leieobjektet

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leietaker.

Sted: FARSUND

Dato: 22. 01 24

Helge Dagfinn Mikalsen
for Lista Flypark Eiendom AS

Ståle Manneråk Kongsvik
For Farsund Kommune

