



Tokke

LEIGEAVTALE FOR DRIFT AV LASTEIN BRYGGJEKAFÉ

Dette er ei leigeavtale inngått mellom:

Utleigar: Tokke kommune, Storvegen 60, 3880 Dalen. Org.nr: 964 964 521

Leigetakar: Dalen hotell drift AS, Org. Nr: 932 934 868.

1. Formål

Leigeobjektet er Lastein Bryggjekafé (Bygg.nr.166413125) og Pakkbua (Bygg.nr. 140529397) på gnr. 22, bnr. 113 i Tokke kommune, og skal nyttast til drift av kaféverksemd i samsvar med retningslinjer og krav beskrive i utlysinga med svarfrist 16.12.2024.

2. Leigeperiode

Leigeavtalen gjeld 5år + opsjon på 5år frå **1. mai 2025** til **31. Desember 2029**, med evaluering etter to år. Evalueringa skal vurdere:

- Driftskonseptet si suksess.
- Eventuelle avvik i budsjett, drift, eller vedlikehald samanlikna med det opphavlege forslaget.

Dersom evalueringa etter 5års drift er etter kontrakt og avtale kan leietakar benytte seg av opsjon på 5år.

Begge partar kan seie opp avtalen med seks månaders skriftleg varsel etter evalueringa. Ved manglande oppfylling av avtalekrav kan avtalen terminerast umiddelbart etter skriftleg varsel.

3. Leigepris

Leigeprisen er sett til **kr 7 000,- eks. mva per driftsmånad** for sommarsesongen, regulert årleg i samsvar med konsumprisindeksen.

Leige blir fakturert i samsvar med utleigar sine rutinar og forfell til betaling den 1. i kvar månad.





4. Leigetakar sitt ansvar

Leigetakar er ansvarleg for:

1. Drift:

- Sikre variert og kvalitetsmessig servering til besøkjande.
- Tilby forfriskingar og enkle rettar av god kvalitet.

2. Vedlikehald:

- Innvendig vedlikehald av lokalet, inkludert tekniske anlegg. Dette inneber daglig og periodisk reinhald av innvendige bruksområder, inkludert avløp og ventilasjon. Dette gjeld både bryggjekafè og pakkbua.
- Sørge for at lokalet til ein kvar tid tilfredstiller krav og føringar frå Mattilsynet.
- Vedlikehald av uteareal i samsvar med forvaltningsplanen, utearealet omfattar områda rundt bryggjekafè og pakkbua, inkludert parkering og området mellom bryggjekafè og sanitæranlegg. Dette gjeld ikkje snømåking og større vedlikehaldsoppgåver.
- Hindre innføring av blomsterartar som frør seg sjølv og halde området fritt for søppel.

3. Løyve:

- Innhenting av serveringsløyve og andre nødvendige løyve.

4. Miljø og berekraft:

- Prioritere kortreiste råvarer og mat av god kvalitet, samt gjennomføre tiltak for å minimere avfall.
- Kildesortering i kafebygg og avfall som kastes i kommunalt anlegg i henhold til kommunens instruksar.

5. Straum:

- Det blir installert straummålar og kommunen fakturerar snittpris per månad for forbruk, basert på leigetakers straumforbruk.

6. Avfall:

- Avfall kastas i kommunen sitt anlegg. Leigetakar vil bli fakturert for driftsmånadane.

5. Utleigar sitt ansvar

Utleigar er ansvarleg for:

1. Ytre vedlikehald:

- Vedlikehald av bygningen sitt eksteriør, inkludert tak, fasadar og vindauge.

2. Tilsyn:

- Sikre at bygningen oppfyller lovmessige krav til bruk. Dette gjeld ikkje innvendig vedlikehald/reinhald som krevjast av Mattilsynet og liknande, men at bygget som leigast ut ved overtaking er eigna for matservering, samt skal kunne oppfylle krav frå Mattilsynet. Godkjent inventar er leigetakar sitt ansvar.
- Kommunen er ansvarleg for reinhald av sanitæranlegget (Byg.nr. 166413117) på bryggja, og skal difor ha tilgang til reinhaldslager der.





3. Opprustning:

- Tokke kommune skal ruste opp for ny leigeperiode som startar 1.mai 2025 og utbetre alle feil og manglar som vart avdekt under branntilsyn i 2024. Opprustning skal skje innan overtakingsdato 1.Mai 2025.
-

6. Driftstider

Leigetakar forpliktar seg til å halde Lastein Bryggjekafé open i sommarsesongen frå **15. mai til 20. august** med faste opningstider.

Drift utanom sommarsesongen er valfritt, men ynskjeleg for å bidra til å sikre heilårs servering i Dalen.

7. Evaluering og samarbeid

Etter to års drift skal utleigar og leigetakar gjennomføre ei felles evaluering av:

- Økonomisk status og budsjettoppfølging.
- Oppfylling av krav til vedlikehald og reinhald.
- Driftskonseptet si gjennomføring i samsvar med avtalen.
- Leigetakar sin etterleving av berekraftskrav og miljøtiltak.

Evalueringa vil danne grunnlag for vidare samarbeid og eventuelle justeringar i avtalen.

8. Kontroll og tilsyn

Utleigar forbehold seg retten til å gjennomføre kontrollar for å sikre at drifta av Lastein Bryggjekafé skjer i samsvar med denne avtalen. Slik kontroll kan omfatte:

- Vedlikehald og reinhald av lokalet, inkludert uteareal.
- Etterleving av gjeldande krav frå Mattilsynet og andre relevante styresmakter.
- Oppfylling av miljø- og berekraftstiltak.
- Generell drift og tilgjenge for publikum i samsvar med faste opningstider.

Kontrollar kan gjennomførast utan førehandsvarsel. Dersom avvik blir avdekte, skal leigetakar få skriftleg påpeiking med frist for utbetring. Ved vesentlege eller gjentekne avvik kan dette føre til sanksjonar, inkludert oppseiing av avtalen.





9. Oppseiing

Dersom evalueringa avdekkjer vesentlege manglar i drift, vedlikehald eller økonomi, skal leigetakar få ein skriftleg påpeiking med frist for utbetring.

Ved manglande utbetring innan avtalt frist, kan utleigar:

- Påleggje leigetakar konkrete tiltak for å rette opp avvika.
- Krevje økonomisk kompensasjon dersom manglande vedlikehald har ført til skadar eller forfall.
- Seie opp avtalen med seks månaders varsel.

Ved grovt mislighald, som alvorlege brot på hygiene- og serveringsreglar, gjentekne unnlatelsar av vedlikehald, eller vesentlege økonomiske avvik, kan avtalen hevast med umiddelbar verknad.

Dersom leigetakar ønskjer å avslutte avtalen før leigeperioden er over, skal dette meldast skriftleg til utleigar, med ei oppseiingstid på seks månader. Leigetakar pliktar å drifte kaféen i oppseiingstida med mindre anna blir avtalt.

10. Tvistar

Eventuelle tvistar skal søkast løyste i minnelegheit. Dersom dette ikkje lukkast, kan tvisten leggjast fram for dei ordinære domstolane med Telemark tingrett som verneting.

Signaturar:

For Utleigar:

For Leigetakar:

Dato: [dd.mm.åååå]

Dato: [dd.mm.åååå]

