

21 DES. 2009



LEIEKONTRAKT TRENINGSSENTER TRØNDERHALLEN

1. AVTALENS PARTER

Levanger kommune (utbygger/byggherre og utleier), Orgnr. 938 587 051

(heretter benevnt utleier)

og

3T Levanger AS (Leietaker) Orgnr. 980 888 657

(heretter benevnt leietaker)

2. LEIEOBJEKT

Adresse: " Trønderhallen - Treningssenter
Kommune/kommunenr. Levanger Kommune 1719
Gårdsnr: _____ Bruksnr: _____

Samlet bruttoareal: 1355 kvm inklusive teknisk rom – treningsstudio 1255 kvm, teknisk rom 100 kvm.

Eventuell unøyaktighet i arealutmålingen får ikke innvirkning på de totale leiesum. Leien gjelder eksklusive løst inventar og utstyr.

Plantegninger som viser arealet følger som bilag 1





3. LEIESUM

Årsleien er totalt kr. 1 680 000,-, -kronerenmillionsekshundredeogåttitusen-, som gir en enhetspris på kr. 1 240,- pr. kvm – kr. 1 280,- pr. kvm for treningsstudio og kr. 800,- for tekniske rom. Alle priser eks. mva. For kvalitetsøkning og tillegg ut over beskrivelse iht. pkt. 9 økes husleien med kr. 6,- pr.kvm pr. kr. 100 000,- i økte kostnader. Ved reduksjon i kvalitet og/eller leveranse iht. beskrivelse som medfører reduserte kostnader, reduseres husleien tilsvarende.

Leien skal beregnes på grunnlag av prosjektets endelige kostnadsramme og som reguleres i overensstemmelse med SSB sin byggekostnadsindeksen for boligblokk frem til innflytting.

Konserngaranti

Leietaker skal stille 3 års konserngaranti på leieforholdet. Garantien skal gjelde i 3 – tre - år fra innflyttingsdato. 3T-Produkter AS, org nr 963 339 127 står som garantist.

Felleskostnader

I tillegg til leien betaler leietaker felleskostnader, jfr. Pkt. 7. Beløpet faktureres kvartalsvis.

Betaling

Den årlige leien betales uoppfordret forskuddsvis i like store terminer med forfall hver 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

4. FREMDRIFTSPLAN FOR PROSJEKTET

Byggestart Desember - 2009
Innflytting 15. mars 2011

5. LEIEREGULERING

I leieperioden reguleres leien 1. januar hvert år med 80 % av endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, første gang 15. desember 2011. Indeks pr. 15.12 hvert år legges til grunn for den videre reguleringen.

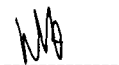
6. LEIETID OG FREMLEIE

Avtalen løper fast i **10** år fra tiltredelse av lokalene.
Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i **5-10** etter forhandlinger.

Dersom leietaker ikke vil benytte sin rett til å forlenge leieforholdet, skal utleier varsles skriftlig om dette inne 6 måneder før utløpet av den inneværende leieperioden.

Etter utløpet av leieperioden løper leieforholdet med 1 års gjensidig oppsigelsesvarsel.

Leietaker har rett til å fremleie lokalene. Utleier skal godkjenne fremleie- forholdet.



7. FELLESKOSTNADER/VEDLIKEHOLD

Felleskostnader

Leietaker betaler 15 % av den totale felleskostnad for Trønderhallen.

I felleskostnaden inngår følgende utgifter:

- utgifter til drift og tilsyn av bygningens faste tekniske anlegg
- driftsutgifter ved utomhusanlegg, herunder snørydding, ytre renhold og skjøtsel av grøntanlegg og eventuell avskrivning av maskiner til snørydding, gressklipping og lignende
- serviceavtaler
- utgifter til renovasjon
- utgifter til fellesarealer med hensyn på renhold, vaktjeneste, og lignende

Utleier garanterer for at årlig felleskostnad ikke overstiger kr. 75 000,- pr. år fram til 31.12.2015 – 5 første driftsår.

Leietaker er ansvarlig for egne driftsutgifter, herunder utgifter til energi, vakthold/sikring og renhold inkludert vask av vinduer inn- og utvendig i egne lokaler. Energi, vann og varmt forbruksvann til egne lokaler betales etter separate målere.

Vedlikehold

Utleier har ansvar for ytre vedlikehold av bygningen med ytre dører, vinder, bygningens faste tekniske anlegg, utomhusarealer og eventuelle felles arealer.

Leietaker har ansvar for innvendig vedlikehold i egne lokaler. Skader som oppstår på grunn av mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg er utleiers ansvar.

Leietaker har ansvaret for drift, vedlikehold og fornyelser av spesialinnredninger og brukerutstyr som er installert for eller av bruker, herunder svakstrømsnett, datasprednett, telefonsentral, kantine/kjøkkenutstyr, avtrekkskap, anvisningsskilt, lysrør, alarmsystem/tekniske anlegg, andre tilhørende anlegg hvis ikke annet er avtalt.

Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leietakers regning.

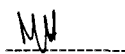
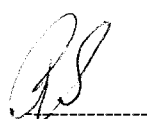
8. LOKALENES BRUK

Det leide areal forutsettes brukt til treningsstudio.

Eventuelle endringer i bruksområde må godkjennes av utleier.

Leietaker plikter i forbindelse med bruken av lokalene å rette seg etter de bestemmelser som gjelder for eiendommen, og for øvrig etter de krav som blir gitt av offentlige myndigheter.

Lokalene må ikke brukes på en måte som nedsetter gårdens omdømme eller som ved rystelser, støy, lukt og lignende sjenerer øvrige leietakere eller naboer.



Ominnredninger, forandringer m.m vedrørende lokalene er ikke tillatt uten utleiers skriftlige godkjenning. Utleier kan gjøre samtykke betinget av at installasjonene skal fjernes ved leietidens utløp, eventuelt at leietaker skal bekoste fjerningen. Leietaker bekoster alle utgifter ved eventuelle ominnredninger av lokalene, og står ansvarlig for alle nødvendige godkjenninger.

Plassering og utforming av skilting, montere, informasjonsavtaler etc. og står ansvarlig for alle nødvendige godkjenninger.

Plassering og utforming av skilting, montere, informasjonsavtaler etc. må tilpasses den arkitektoniske ramme og skal godkjennes av utleier og offentlige myndigheter.

9. LOKALENES OVERTAKELSE OG INNREDNING

Lokalene overtas 15. mars 2011. Endelig overtagelsestidspunkt vil bli varslet med minimum 8 ukers skriftlig varsel.

Lokalene leveres klar for innredning og innflytting i henhold til bygningsmessige spesifikasjoner - romskjema fra Grandegruppen av 25.11.2009 med følgende endringer:

- a. Dør mellom vestibyle og treningsstudio leveres med tilfredsstillende brannkrav og så stor glassåpning døren tillater mht. vekt eller hel glassdør hvis annen løsning for å tilfredsstillende brannkravene blir valgt.
- b. I plan sokkel – treningsarealer/garderobes – benyttes himling i dusj 1+2 og i garderobene 1 +2. I stort treningsrom kan himling utgå hvis annen løsning som gir tilfredsstillende akustikk oppnås.
- c. Dører til aerobic- og spinningssal leveres som glassdører.

I tillegg skal:

- d. Rømningsdør i stort treningsrom plasseres i plan med gulv. Nødvendig bearbeiding av terreng utenfor dør, inngår i leveransen.

Romskjema av 25.11.2009 som viser bygningsmessig spesifikasjon følger som bilag 2.

Det forutsettes av leietaker at lokalene på tidspunktet for overtakelse er i samsvar med de krav som følger av gjeldende lover og forskrifter (herunder arbeidsmiljø- og bygningslovgivingen).

Før leieobjektet overtas skal det foretas en overtakelsesbefaring. Fra befaring skal det føres protokoll som undertegnes av begge parter. Påpekte feil og mangler skal utleier utbedre uten ugrunnet opphold.

Klage over at leieobjektet ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leieren i tilfelle fremsette innen rimelig tid etter at leier oppdaget eller burde oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene.



10. FRAFLYTTING

Ved fraflytting leveres lokalene tilbake ryddiggjort, rengjort og i håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand.

Fast inventar, ledninger og lignende som leietaker har anbrakt eller latt anbringe i lokalene må ikke fjernes med mindre leietaker bringer lokalene i samme stand som ved overtakelsen. Installasjoner og inventar, fast og løst, som er plassert i lokalene uten utleiers samtykke, kan utleier kreve fjernet og lokalene brakt i samme stand som ved overtakelsen. Leietakers rettigheter til inventar og installasjoner som ikke er fjernet, tilfaller utleier uten godtgjørelse.

Leieren har den indre vedlikeholdsplikt etter kontraktens punkt 7 med normale intervaller i leieperioden. Utleier aksepterer normal slit og elde frem til fraflytting.

11. PROSESSUELLE BESTEMMELSER – FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Dersom ikke annet er bestemt i kontrakten gjelder husleielovens regler.

12. PARKERING

Brukere og ansatte ved treningsstudioet skal benytte innregulert offentlig parkeringsplass. Hvis parkeringsavgift innføres for denne parkeringsplass kan leietaker krev reforhandling av husleiesatsen eller tre ut av leieforholdet med 6 mnd oppsigelsestid.


Kart som viser innregulert offentlig parkering følger som bilag 3.

13. FORSIKRINGER

Utleier plikter å holde bygningen forsikret. Leietakeren holder egen forsikring for eget utstyr, inventar m.m herunder glassforsikring.

Utleier har ikke ansvar for skader som måtte oppstå ved brann, tyveri, innbrudd, vannledningskade på bruker eller sluttutstyr m.v utover det som dekkes av en normal husforsikring.





14. LEIETAKERS PLIKTER / MISLIGHOLD

Leieren plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Leier må erstatte all skade som skyldes ham selv, fremleietakere, eller andre som han har gitt adgang til leieobjektet. Leieren svarer også for skader ved frost som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost.

Leier plikter straks å sende varsel til utleier om skade på leieobjektet som må utbedres uten opphold. Andre skader på leieobjektet plikter leier å sende melding om innen rimelig tid. Leier plikter forøvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til leieobjektet for tilsyn, nødvendig pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leieobjektet eller eiendommen for øvrig. Utleier disponerer egen nøkkel til dette bruk. Leier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider.

Blir leien, driftskostnadene eller øvrige tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, kan leietaker kastes ut uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd a). Leietaker kan ikke sette frem motkrav på utleier med mindre motkraver er erkjent av ham eller er rettskraftlig avgjort ved dom eller forlik.

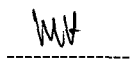
Flytter ikke leietaker når leietiden er ute, kan han likeledes kastes ut uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd b).

Gjør leier ellers vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleier heve avtalen med øyeblikkelig virkning og leieren plikter da å flytte ut av de leide lokaler. Flytter ikke leietaker, kan han kastes ut ihht tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd d). En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden med fradrag av det som utleier måtte få inn ved ny utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelsen medfører. I tilfelle av fraflytting pga mislighold får pkt 10 i nærværende avtale tilsvarende anvendelse.

15. ANNET

Avtalens parter – utleier og leietaker – ønsker å utvikle et samarbeid både mht. drift av treningsstudio og idretts- og svømmehall og bruk av disse anlegg.






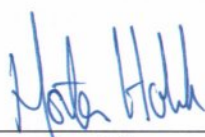
16. UNDERSKRIFT

Denne avtalen m/vedlegg er utferdiget og undertegnet i 4 eksemplarer, en til hver av partene samt 2 stk. til megler.

Levanger den 11. desember 2009



Levanger Kommune
(Utleier)



3T Levanger AS
(Leietaker)



