

LEIEAVTALE

1. LEIEAVTALENS PARTER

Utleier: COOP Haugaland BA
Adresse: Postboks 1813 Raglamyr, 5505 Haugesund
Tlf: 52 71 94 50
Fax: 52 71 58 70
Orgnr: 912 491 404

Leietaker: Tannhelse Rogaland FKF
Adresse: Arkitekt Eckhoffsgate 1, 4010 Stavanger
Tlf: 51 51 69 96
Fax:
Orgnr:

Leieobjektets adresse: "COOP MEGA", Brugata 2, 4200 Sauda
Gnr: 32
Bnr: 837
Kommune: Sauda
Kommunenr: 1135

2. LEIEOBJEKTETS AREAL

Leieobjektet er anmerket på vedlagte tegning og utgjør brutto ca. 180 m².

Nøyaktig fastsettelse avantall m2 leieareal gjøres etter nærmere avtale.

Lokalene leveres ryddet, rengjort, ferdig innredet og klare for innflytting i vanlig god stand i henhold til normal bygningsmessig standard og ihht vedlagte tegning.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieperioden er 15 år til år 2024, og løper fra det tidspunkt lokalene overtas etter denne avtales pkt 4.

Etter avtaleperiodens utløp forlenges avtalen automatisk med 5-fem-år om gangen med mindre en av partene, med 6 måneders skriftlig varsel, sier opp avtalen.


Initialer utleier

Initialer leietaker 1

4. OVERTAKELSE

Målet er at lokalene skal være klare for overtakelse i avtalt stand den 01.02.2010

Før lokalene anses overtatt, skal det være gjennomført en protokollert befaring av lokalene. Protokollen skal undertegnes på stedet av begge parter. Utleier skal utbedre mangler uten ugrunnet opphold.

5. INNREDNING, UTSTYR

Lokalene leveres med ferdig malte gipsvegger, gulvbelegg av god kvalitet på gulv, T-profil/fast himling med innfelt eller utenpåliggende normal belysning, tilført vann og avløp til punkter i sosial våtromskjerne spesifisert på tegning, oppsett av lettvegger med tilhørende dører, og med et normalt antall el-punkter.

Krav til lokalene utover standard, blir belastet leietaker.

Utstyr og inventar inkl. tilkoblinger ivaretas av leietaker.

Ved besiktigelse av lokalene skal det føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Leietaker plikter å opplyse om feil og mangler ved lokalene.

6. HUSLEIE

Husleien utgjør kr. 975,- pr. m2/år. I tillegg kommer et påslag for fellesutgifter med 8 %. Fellesutgifter er beskrevet i vedlagte serviceavtale. Til forannevnte husleie tilkommer merverdiavgift.

Total årsleie blir således kr. 189.540,- og betales uoppfordret forskuddsvis den 1. i hver måned med kr. 15.795,-. Til forannevnte husleie tilkommer merverdiavgift.

Husleie betales første gang 01.02.2010.

Ved for sen betaling beregnes 1,5 % rente pr. påbegynt måned, med rett for utleier til justering i forhold til det alminnelige rentenivå.

Motregning kan ikke foretas i husleien, med mindre motkravet er erkjent av utleier eller avgjort ved rettskraftig dom eller forlik.

7. LEIEREGULERING

Leiesummen justeres hvert år den 31.12 med 80 % av økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med basis i indeks pr. 1511 samme år

Første regulering finner sted 31.12.2010, med basis i endring av indeksen fra 01.02.2010 til 15.11.2010


Initialer utleier

Initialer leietaker 2

Dersom prisstopp eller annen hindring skulle foreligge på tidspunkt for leiereguleringen, vil leien bli regulert, men med virkning først fra den dag hindringen opphører.

8. DRIFTSUTGIFTER, SERVICEAVTALE

Leietaker dekker utgifter til elektrisitet, varme og renhold av leieobjektet, alle utgifter til vann, kloakk, renovasjon, søppeltømming, renhold av de leide lokaler, feiing av egne lokaler, og ellers alle utgifter som angår sin egen virksomhet. Ansvar for installasjon av strømmåler og vannmåler i leielokalet påligger likeledes leietaker, dersom det ikke allerede foreligger slike målere i lokalene.

Leietaker er forpliktet til å inngå serviceavtale med utleier om drift og administrasjon av fellestjenester. Leietakers forpliktelse til å betale fellesutgifter framgår av vedlagte serviceavtale.

9. VEDLIKEHOLD, OMINNREDNING I LEIEPERIODEN

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter:

- innvendig vedlikehold i leiearealet, dvs vegger, tak, gulv, løst og fast inventar, innredning etc
- innvendig vedlikehold av vinduer, dører og porter med innramming i leiearealet
- vannledningsnett i leiearealet med alt sanitærutstyr
- elektrisk anlegg i leiearealet med samtlige elektrisk installasjoner
- sentralbord/høytaleranlegg m/spredningsnett og kontaktpunkter i leiearealet

Ved vedlikehold som har preg av påkostninger med levetid utover leieperioden, skal kostnadene fordeles forholdsmessig mellom partene i henhold til investeringens tekniske levetid. Dette såfremt utleier har samtykket i investeringen på forhånd.

Leietaker er ansvarlig for og forpliktet til å reparere enhver skade som måtte bli påført leieobjektet i leietiden. Leietaker plikter omgående å underrette utleier når skade oppstår. Alt arbeid som leietaker kontraktsmessig er forpliktet til å utføre, skal utføres uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier la arbeidet bli utført for leietakers regning.

Leietaker svarer for frostskafer som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for.

10. FREMLEIE

Dersom leietaker ønsker å fratre sin bruk av lokalene før leietidens utløp, har han rett til fremleie dersom han skriftlig varsler utleier om dette, og utleier ikke har løst leietaker fra kontrakten innen 30 dager fra mottakelsen av varselet. Fremleietaker må godkjennes av utleier, dog kan godkjennelse bare nektes med saklig grunn.


Initialer utleier

Initialer leietaker 3

Ved fremleie får fremleietaker ikke bedre rett overfor utleier enn hovedleietaker og hovedleietaker og fremleietaker solidarisk ansvarlig for forpliktelser etter denne leiekontrakt med vedlegg.

11. BRUK AV LOKALENE

Leieobjektet må kun brukes til de behov som er vanlig i leietakers ordinære virksomhet.

Leietaker, og personer han har gitt adgang til lokalene, plikter å behandle de leide lokaler og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og følge de krav og pålegg som blir gitt av utleier og/eller offentlig myndighet, herunder husordensregler og instruksjoner for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder.

Bruken må ikke ved støy eller lukt eller på annen måte være til sjanse for andre leietakere eller naboer, eller føre til nedsettelse av eiendommens omdømme. Avfall, brukt emballasje m.v., må ikke til sjanse for andre hensettes i portrom, korridorer, på gårdsplass eller annet sted utenom det leide areal. Utleier kan i såfall fjerne dette uten varsel, for leietakers regning og risiko.

Utleier påtar seg ingen risiko og intet ansvar for at bruken kan bli vanskeliggjort eller hindret som følge av offentlige bestemmelser vedrørende anlegget. Leietaker er selv ansvarlig for å innhente de tillatelser og godkjenninger som er nødvendige for hans benyttelse av leieobjektet, og bærer selv eventuelle kostnader forbundet med dette.

Utvendig og innvendig skilting settes opp etter avtale med utleier, dog har leietaker rett til å profilere seg på fasaden.

12. FORANDRINGER AV LEIEOBJEKTET

Ominnredning, nyinnredning eller annen forandring i eller av de leide lokaler må ikke finne sted uten forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Leietaker bærer selv alle omkostningene i forbindelse med de forandringsarbeider som ønskes utført.

I de tilfeller der forandringsarbeidet krever tillatelser fra offentlige myndigheter, plikter leietaker å sørge for at disse foreligger før arbeidet settes i gang. Eventuelle pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvesen, industrivern, sivilforsvar eller andre offentlige myndigheter foranlediget av endring av nåværende virksomhet eller av forandringsarbeider leietaker har foretatt, er utleier uvedkommende og forutsettes bekostet og fulgt opp av leietakeren.

Dersom endringer av lokalene og/eller utstyr fører til forhøyelse av forsikringspremien for utleieren og/eller andre leietakere, er leietaker ansvarlig for disse merutgifter.

Utleier er på sin side berettiget til å foreta forandringsarbeid utenfor de leide lokaler, herunder arbeid forårsaket av pålegg fra offentlige myndigheter. Leietaker plikter å finne seg i dette uten erstatning eller avslag i leien.


Initialer utleier

Initialer leietaker 4

13. UTLEIERS TILGANG TIL LEIELOKALENE

Utleier eller noen på hans vegne, har rett til å skaffe seg adgang til leietakers lokaler, hvis forhold gjør det nødvendig. Skal lokalene fraflyttes, er leietaker pliktig til å gi leiesøkende adgang til besiktigelse i arbeidstiden.

14. OPPHØR

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd litra (a), dersom leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt ved forfall. Likeledes vedtar leietakeren at tvangsfravikelse kan kreves etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd litra (b), dersom han ikke flytter ved leietidens utløp.

Denne bestemmelsen gjelder selv om leietaker tidligere har fått henstand eller har betalt for sent.

Gjør leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen og/eller serviceavtalen, husordensreglementet eller husleielovens utfyllende bestemmelser, kan utleier heve avtalen med øyeblikkelig virkning. Leietakeren plikter da å flytte ut av de leide lokaler.

Flytter leietakeren etter tvangsfravikelse eller krav fra utleier p.g.a mislighold, plikter han å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleier måtte få inn ved ny utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som fravikelsen i tilfelle fører med seg.

15. OVERLEVERING AV LOKALENE VED LEIETIDENS OPPHØR

Ved leietidens opphør leveres lokalene i ren- og ryddiggjort stand, med hele vindusruter og for øvrig i håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som leietakeren har anbrakt eller latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes med mindre leietakeren bringer lokalene i samme stand som ved overtagelsen. Slikt inventar tilfaller utleieren uten godtgjørelse. Tilsvarende gjelder eventuelle bygningsmessige forandringer som går inn under pkt. 12, med mindre annet er skriftlig avtalt. Dersom ikke utleier er interessert i å overta disse, kan han kreve inventaret fjernet på leietakers bekostning.

16. FORSIKRING

Utleier tegner huseierforsikring med bygningskasko for bygningen og forsikring av inventar og løs innredning som tilhører utleier.

Leietaker plikter å holde sin egen forretning, varebeholdning og virksomhet forsikret. Eventuell glassforsikring betales av leietaker.

Det vises til leietakers ansvar for forhøyelse av forsikringspremien under pkt 13.


Initialer utleier

Initialer leietaker 5

17. PROSESSUELT

Partene vedtar Haugesund byrett som verneting for enhver rettsvist som har sitt utspring i dette leieforhold.

Husleieloven kommer til anvendelse i den grad forholdet ikke dekkes av leieavtalen.

18. ØVRIGE BESTEMMELSER

Leietaker gis rett til å følge normale åpningstider for tannlegevirksomheten.

19. UNDERSKRIFT OG TINGLYSNING

Kontrakten kan tinglyses på eiendommen. Alle utgifter forbundet med tinglysningen bekostes av leietaker.

Avtalen er utferdiget i 2 -to- eksemplarer, hvorav utleier og leietaker har hvert sitt.

For utleier:

For leietaker:

15/5-09

Haugesund

Sted/dato



Haugesund

Underskrift

Sted/dato

Underskrift

Vedlegg:

Serviceavtale

Tegningsutsnitt

SERVICEAVTALE

TILLEGG TIL LEIEKONTRAKT MELLOM

Utleier: **Coop Haugaland BA**
Adresse: Postboks 1813 Raglamyr, 5505 Haugesund
Tlf: 52 71 94 50
Fax: 52 71 58 70
Orgnr: 912 491 404

Leietaker: **Tannhelse Rogaland FKF**
Adresse: Arkitekt Eckhoffsgate 1, 4010 Stavanger
Tlf: 51 51 69 96
Fax:
Orgnr:

Leieobjektets adresse: **Brugata 2, 4200 SAUDA**
Gnr: 32
Bnr: 837
Kommune: Sauda
Kommunenr: 1135

1. FELLES DRIFT OG MARKEDSFØRING

Utleier skal overfor leietakerne i eiendommen ivareta følgende oppgaver vedrørende eiendommens drift og markedsføring:

1. Vaktmestertjeneste (unntatt inne i leiearealet)
2. Vask av arealer som etter sin art er felles for eiendommens leietakere, slik som trapper, ganger, toaletter og fellesrom.
3. Utvendig rydding, renhold, snørydding og strøing/salting.
4. Strøm til arealer som etter sin art er felles, herunder strøm til oppvarming av fortau, fasadebelysning, varmt vann, heiser samt utgifter til heisavgift.
5. Service div alarmer, brann, innbrudd (fellesområder), ventilasjon, automatdører etc..
6. Markedsføring i den grad det avtales for eiendommen
7. Kontorservice for leietaker etter nærmere avtaler.

2. PRIS, BETALING

For ovennevnte tjenester inkl administrasjonsutgifter, med unntak av pkt 6 og 7, betales et påslag på m2-leiepris med 8 %. Beløpet innregnes i den vanlige husleie og betales samtidig med denne. For vilkår for betaling av beløpet og mislighold av betalingen gjelder leiekontrakten tilsvarende.

Tjenester etter pkt 6 og 7 betales etter nærmere avtaler.



initialer utleier

initialer leietager 1

3. REGULERING AV PRISEN

Prisen reguleres hvert år som angitt i leiekontrakten. Dersom strømutgifter og kommunale avgifter stiger mer enn økningen i konsumprisindeksen for øvrig, har utleier rett til å regulere prisen i tråd med denne.

4. OPPHØR AV AVTALEN

Denne avtale er et vedlegg til ovennevnte leiekontrakt og opphører samtidig med denne. Dersom ny leiekontrakt blir inngått mellom de samme parter og det ikke uttrykkelig er gjort forbehold om det motsatte, gjelder dog fremdeles denne avtale også i det nye leieforhold.

Ved salg eller overdragelse av eiendommen, har utleier rett til å si opp serviceavtalen på samme vilkår som for leieavtalen, selv om dette medfører at leietaker mister rett til fradrag for inngående avgift på fellesutgifter.

Avtalen er utferdiget i 2 -to- eksemplarer, hvorav utleier og leietaker har hvert sitt.

For utleier:

For leietaker:

15/1-09
Haugesund
Sted/dato


Haugaland
Underskrift

Sted/dato

30.11.08 RM RM 1:100

DENTAL SPK AS

Leivollen 1a, 4513 Mandal
tlf. 38 27 88 88
fax. 38 27 88 89
E-mail: post@dentalnet.no

Tannklinikken Sauda
Boks 173, 4201 Sauda
Forslag til nye lokaler

Kunde nr.:

116763

Format:

A4

Tegnings nr.:

126-29.dwg

Rev

-

