

LEIEAVTALE

MELLOM VESTBY KOMMUNE (UTLEIER) OG XXXX OM LEIE AV KIOSK PÅ KROKSTRAND.

1. UTLEIER

Vestby kommune, Org. nr.: 943 485 437
Rådhusgata 1
1540 Vestby

2. LEIETAKER

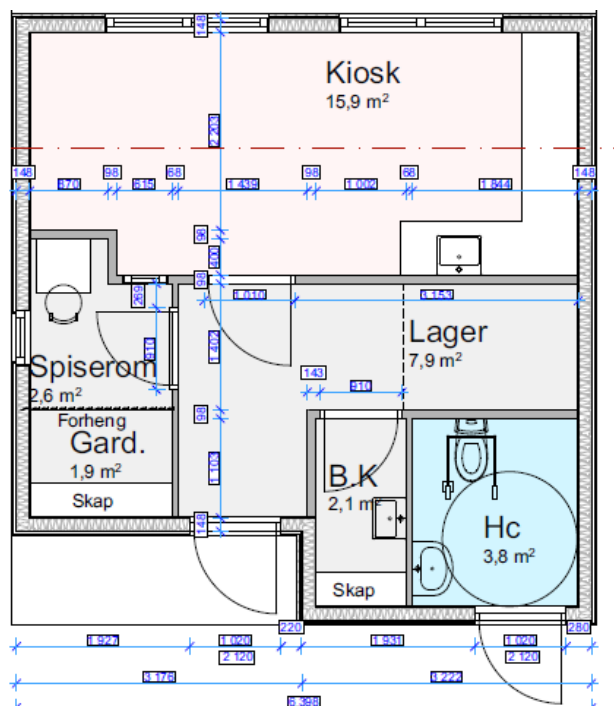
XXXX

3. EIENDOM

Kiosken på Krokstrand
Krokstrandveien 91
1540 Vestby
Gnr. 63 bnr. 39 i Vestby kommune.

4. LEIEOBJEKT

1. Arealet utgjør totalt ca. 44 kvm. BTA. I tillegg til et kiosk/salgsrom inneholder bygget spiserom, lager og et HC-toalett med inngang fra utsiden. Varelevering skjer inn inngangsdør på baksiden mot øst med nærhet til oppstillingsplass for bil. Leietaker disponerer hele kiosken, men HC-toalettet skal i tillegg være åpent for publikum.
2. Leieobjektet leies ut med fastmontert kjøkkenbenk med armatur og vask, samt fettutskiller og ventilasjon.
3. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.



5. LEIETAKERS VIRSOMHET

1. Leieobjektet skal kun benyttes til kioskvirksomhet.
2. Kioskvirksomheten skal ikke være til hinder for utøvelsen av friluftsliv i området.

3. Kjøring i forbindelse med varemottak anses som nødvendig og er derfor tillatt. Dersom det viser seg at kjøring og/eller parkering medfører ulemper for publikum vil utleier pålegge restriksjoner på kjøring og/eller parkering.
4. Endring av bransje eller type virksomhet i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

6. ÅPNINGSTID

1. Leietaker bestemmer selv åpningstiden, men forplikter seg til å ha åpen kiosk med et serveringstilbud i skolens sommerferie når området er i bruk. Kommunen oppfordrer i tillegg til å holde kiosken åpen i finværs helger ellers i året.
2. Kiosken skal ha forutsigbare åpningstider. Åpningstider skal markedsføres og bekjentgjøres på naturlige steder og på naturlige digitale plattformer.
3. Det gis anledning til å stenge kiosken dersom værvarsel er slik at det ikke foreligger et kundegrunnlag som gjør at det er økonomisk forsvarlig å holde åpent. Dette skal varsles via digital plattform eller tilsvarende.

7. SERVERINGSTILBUD

1. Serveringstilbudet skal som minimum bestå av mineralvann, kaffe, te, varm mat, is og vafler eller tilsvarende.
2. Leietaker har full rett til å utvide tilbudet dersom dette er forenlig med forsvarlig, økonomisk drift.

8. OVERTAKELSE

1. Leieobjektet skal være ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse.
2. I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.
3. Ved forlengelse av leiekontrakt skal det gjennomføres ny overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.
4. Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler med videre innen rimelig tid etter at leietaker burde ha oppdaget dem.
5. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

9. LEIETID

1. Leieforholdet løper fra 01.06.2019 til og med 31.05.2022
2. Det gis opsjon på to nye år fra 01.06.2022 til og med 31.05.2023.
3. Oppsigelsestid er gjensidig på 6 måneder, dato til dato, i perioden 01.06.2019 til og med 31.05.2023.

10. LEIESUM

1. Leietageren skal ikke betale en leiesum for kiosken. Kostnaden for leie skal erstattes av vilkår satt i leiekontrakten kapittel 11. Dog skal det innbetales depositum (se avtalens kap. 24)
2. Leietakeren skal dekke utgifter til strøm, kommunale avgifter og kontroll/tømming av fettavskiller samt andre utgifter som påløper som et resultat av kioskdriften.

11. VILKÅR I LEIEAVTALE:

Leietagers forpliktelser:

1. Betale utgifter til strøm, kommunale avgifter
2. Komplementere innredningen i kiosken slik at den har det utstyret som det er behov for og som driveren ønsker.
3. Rydde avfall etter kioskvarer og annet småavfall på strand, gress og i adkomstveien. Dette skal utføres hver dag kiosken er åpen. Arealet avgrenses i vedlagte kart.
4. Avfallsbeholdere skal monteres ved kiosken, disse skal tømmes ved kioskens stengetid og flyttes inn i perioder der kiosken er stengt.
5. Innvendig rengjøring av kiosk og blant annet ventilator.
6. Holde daglig oppsyn med alle toaletter og skifterom på området og utføre rengjøring, samt påfylling av toalettpapir.
7. Sette opp reklameskilt etter at det er godkjent og tillatelse gitt av kommunen
8. Opptre lojalt i forhold til Vestby kommune som kontraktspartner
9. Leietaker skal utvise positiv service på en sånn måte at befolkningen kan utnytte område til rekreasjon.
10. Gi kommunen beskjed om feil og mangler i området
11. Gi kommunen beskjed om feil og mangler vedrørende kiosken
12. Sende status rapport den første i hver måned, med oversikt blant annet over åpningstidene for forrige måned.

Leietageren kan etter eget valg:

1. Utvide åpningssesongen. Kiosken er godt isolert og tilrettelagt for helårsåpent.
2. Tilby en mer omfattende meny
3. Legge til rette for eller arrangere åpne gratis aktiviteter som trekker folk til friområde, som f.eks. Sankthans bål, volleyballturnering osv. Kommunen skal informeres i forkant.
4. Den nedgravde avfallsbeholderen (moloken) kan i sommerhalvåret benyttes til avfall fra kiosken

Vestby kommunes forpliktelser:

1. Overordnet ansvar forvaltning, drift og vedlikehold av hele Krokstrand friområde.
2. Vedlikeholde og drifte trafikkarealene hele året.
3. Pleie vegetasjon og klippe gress
4. Dekke utgifter til toalettpapir.
5. Besørge tømming av nedgravd avfallsbeholder (molok) i sommersesongen.

11. LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

1. Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet.
2. Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
3. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, mattilsyn, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i leieobjektet, er det leietakers ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden.
4. Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som foringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer brukere eller naboer.

5. Leietaker kan ikke benytte eiendommens fellesarealer til eget formål (for eksempel salg, lagring og lignende). Det gis imidlertid anledning til å markedsføre serveringstilbudet, samt å bekjentgjøre åpningstider og kontaktinformasjon på plasser og steder avsatt til slik formål.

12. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

1. Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontortid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc.
2. Leietaker skal varsles med rimelig frist.
3. 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.

13. UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Det påhviler utleier å besørge at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktsinngåelsen, eller bedre, dog slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker.
2. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold.
3. Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/ leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtales punkt 12, dette punkt 14 eller punkt 15.
4. Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

14. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
2. Det påhviler leietaker å besørge og bekoste vedlikehold av leieobjektet.
3. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter også fornyelse av gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gulv, vegger og tak dersom slitasjen er utover normal bruksslitasje.
4. Videre omfatter vedlikeholdsplikten fast- og løst montert kjøkkenutstyr/-maskiner (Bilag 2), samt de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet avløp, vann, elektrisitet, og ventilasjon.
5. Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.
6. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte.
7. Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt, plakater og lignende som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 16.
8. Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.
9. Fettutskiller er installert av utleier. Vedlikehold og serviceavtale for tømning og kontroll dekkes av leietaker.

15. UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

1. Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid (herunder påbygg mv.) så vel i som utenfor leieobjektet.
2. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.

3. Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige.
4. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker.
5. Leietaker skal varsles med rimelig frist.
6. 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.

16. LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

1. Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, som også kreves om leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med.
2. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
3. Oppsetting av skilt godkjennes med nøytral angivelse på plasser avsatt til slikt formål. Se punkt 11-5)
4. Radio- og TV-anlegg mv. uthengsskap, automater o.l. må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.
5. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
6. Endringsarbeider beskrevet i dette punkt 16 tilfaller utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger leieobjektet satt tilbake i sin opprinnelige stand.
7. Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser for eventuelle arbeider som utføres i henhold til dette punkt 16.

17. FORSIKRING

1. Hver av partene holder sine interesser forsikret.
2. Utleier forsikrer bygningen samt fast og løst inventar som er anbrakt ved overtagelse og inngåelse av leiekontrakt.

18. FORCE MAJEURE

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

19. UTLEIERS AVTALEBRUDD

1. Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig.
2. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtagelse og mangler i leietiden.
3. Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig.
4. Indirekte tap dekkes ikke.
5. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt.
6. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtagelse og mangler i leietiden.
7. Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, se for øvrig kravene i husleieloven § 2-12, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

20. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

1. Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade, herunder skade på fastmontert og løst inventarutstyr, eller mangler som skyldes leietaker selv eller folk i leietakers tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører og/eller andre personer som leietaker har gitt adgang til eiendommen.
2. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.
3. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggs- ytelser ikke blir betalt, jf. § 13-2 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven.
4. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.
5. Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da å fraflytte leieobjektet.
6. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/ rengjøring 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 ryddiggjort, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler.
3. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 14 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.
4. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leietakers endringsarbeider (se punkt 16) skal fast inventar, delevegger, ledninger o.l. ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse.
5. Utleier kan kreve at leietaker ved fraflytting fjerner helt eller delvis leietakers endringsarbeider, herunder innredning og innretninger, ledninger o.a. han har montert i leieobjektet, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier utføre arbeidet for leietakers regning.
6. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.
7. I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarung mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
8. Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler.
9. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager.
10. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

22. TINGLYSING/PANTSETTELSE

1. Leieavtalen kan ikke tinglyses.

24. DEPOSITUM

1. Leietaker innbetaler depositum som settes på sperret konto i bank.
2. Depositumet skal tjene som sikkerhet for rettidig oppfyllelse av leietakers forpliktelser under dette leieforhold.
3. Depositumet skal anslagsvis tilsvare 6 - seks måneders leie og vurderes satt til kr 20 000.
4. Opptjente renter på kontoen godskrives leietaker, men tillegges depositumsbeløpet til sikring av leietakers forpliktelser.
5. Når leieforholdet opphører, kan skyldig leie (inkludert tillegg som nevnt over) kreves dekket av depositumet uavhengig av leietakers samtykke.
6. Det gjenstående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietaker med befriende virkning for banken, med mindre utleier har reist søksmål med erstatningskrav mot leietaker.

7. Depositum skal normalt være innbetalt senest 14 dager etter kontrakts underskrift, men på grunn av vesentlig justering av opprinnelig leibeløp og derigjennom justering av depositum trer punkt 24, underpunktene 9-10 inn i dette konkrete tilfelle.
8. Mislighold av bestemmelsen i dette punkt anses som vesentlig mislighold som gir utleier hevingsrett.
9. Leietaker innbetaler depositum innen leieforholdet starter.

25. FREMLEIE

1. Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis må ikke finne sted.

26. OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

1. Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis må ikke finne sted.
2. Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen.
3. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform.
4. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet.
5. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.
6. Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leietakers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke.
7. Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

27. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

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

28. BILAG Til kontrakten

1. Oversikt fastmontert kjøkkenutstyr.
2. Tilbudsinvitasjon «Utleie av kiosken på Krokstrand» -
3. Mottatt tilbud datert xx.xx.xxxx.
4. Forretningsplan datert xx.xx.xxxx.

29. STED/DATO

Vestby, xx.xx 2019.

30. SIGNATUR

Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker har hvert sitt.

UTLEIER

LEIETAKER

For Vestby kommune,
RO Kommunalteknikk

For XXX