

# LEIEKONTRAKT

## I Avtalens bakgrunn og parter

Med bakgrunn i bystyrevedtak 0150/01 av 22.11.01 om utvikling av Svartlamoen som en alternativ bydel bygd på bærekraft og økologiske prinsipper, inngår Trondheim kommune som grunneier leiekontrakt med Svartlamoen boligstiftelse som leietaker av området.

Utleier : Trondheim kommune

Leier : Svartlamoen boligstiftelse

## II Leieobjektet

### BEBYGD EIENDOM:

Nordtvedts gt	4	415 / 116
	6	118
Biskop Darres gt	5	415 / 133
	9	137
	10	138
	12	140
	14	142
	15	143
	16	144
	17	145
	18	146
	19	147
Brodals gt	8	415 / 159
	11	161
Biskop Grimkjells gt	6	415 / 153
Gregus gt	9 a,b	415 / 86
	10	186
	11 a,b	87
Strandveien	19	410 / 515
	21	518
	23	415 / 89
	25 a	90
	25 b	91
	27 b(- 1.etg)	94

## UBEBYGD EIENDOM:

Nordtvedts gt	8	415/ 120
	10	122
	12	124
	14	126
	16	127
Biskop Darres gt	18	128
	7	415/ 135
	11	139
Brodals gt	13	141
	9	415/ 160 (Nr 3, 5, 6 og 7 er innlemmet i Strandveien 33, 415/ 95)
Strandveien	27a	415/ 92
	29	415/ 94
	35	96
		(Nr 27b er bebygd og innlemmet i Strandveien 29)

For det ubebygde arealet får husleieloven ingen direkte anvendelse. Prinsippene anvendes dog i den utstrekning det passer.

Leiearealet framgår av vedlagte tegninger hvor leiearealet er inntegnet med rødt. Tegningen inngår som en del av denne kontrakten og skal signeres av begge parter.

### III Leie og regulering

Leiesummen skal dekke halvparten av Trondheim kommunes avkastning på 7% av 10,8 mill kr av fellesutgifter som gir kr 378.000,- per år, pluss til en hver tid gjeldende forsikring, pt kr 34.645,- til sammen kr 412.645,- per år. Beløpet betales to ganger i året.

Krav som leietaker påstår han har mot utleier, men som ikke er fastslått ved rettskraftig avgjørelse eller forlik, kan ikke bringes til motregning i leien med mindre utleier samtykker. Dette gjelder både krav som leietaker påstår forelå på tidspunktet for overtakelsen av lokalene, og krav som oppstår senere. Husleielovens § 2-15 gjelder ikke.

Husleielovens §3-8 om adgang for leier til deponering av omtvistet leie kommer ikke til anvendelse.

### IV Øvrige kostnader

Utenom leien og i tillegg til denne betaler leietaker de leide arealers andel av utgifter så som:

a) Energibruk i de leide arealer herunder også tekniske anlegg, ventilasjons-, varmvanns- og overvåkningsanlegg. I tillegg dekkes av leier lys, oppvarming inkl. fjernvarme og øvrig strømforbruk forbundet med normal virksomhet i leiearealet.

b) Offentlige avgifter så som vann, avløp- og renovasjonsavgifter, samt eiendomsskatt.

c) Drift og vedlikehold av eiendommens tekniske anlegg herunder drift og vedlikehold av heis, ventilasjon, varmvanns- og overvåkningsanlegg, samt stell og vedlikehold av utvendige arealer.

d) Vaktmestertjenester

e) Renhold og vedlikehold

f) Administrasjon av fellestiltak for eiendommen(e).

g) Rehabilitering

#### V Forsinket betaling

Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente iht. lov av 17. desember 1976 nr 100 (lov om renter ved forsinket betaling m.m.) eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

#### VI Leieforholdets varighet

Leieforholdet løper i 10 år fra 1. januar 2002. Partenes intensjon er å reforhandle ny leiekontrakt ved første leieperiodes slutt. Det forhindrer imidlertid ikke at Trondheim kommune i leieperioden formelt sett er berettiget til å avhende sitt eierskap, hvorefter leiekontrakten i så fall vil måtte gjøres gjeldende overfor Trondheim kommunes rettsetterfølger.

#### VII Overtakelse

Leieobjektet overtas i den stand som fremgår av tilstandsvurderingen utarbeidet av Trondheim eiendom, datert 3. september 2001. Overtagelsesdato settes til 1. januar 2002. Leietaker er kjent med at bygningmassen er i svært dårlig stand.

#### IX Leiers plikter

Leier har ansvaret for det utvendige vedlikehold av eiendommen. Leier har likeledes ansvaret for vedlikehold av det tekniske anlegg på eiendommen. Alle offentlige pålegg utføres og bekostes av leietaker. Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard (eksempelvis ventilasjon) som måtte pålegges utleier i leieperioden skal også utføres og bekostes av leietaker.

Leier har vedlikeholdsplikt av de leide bygninger innvendig med utstyr og innredninger.

Alt arbeid som leier plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelser eller på annen måte sjenere andre leiere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er leiers ansvar. Knuste ruter omgående må erstattes med nye av leier. Likeledes at leietaker plikter å

holde de rom der et er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

Leier plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet. Han plikter å erstatte alle skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller til eiendommen forøvrig. Leier svarer også for frostskafer som skyldes ham selv eller noen i hans tjeneste.

Leier plikter å gi utleier adgang til lokalene for ettersyn, inspeksjon, taksering etc.

### **IX Bruk av bygningene**

Bygningsmassen skal av leier benyttes til beboelse eller virksomhet i tråd med statuttene for Svartlamoen boligstiftelse. Utleier skal godkjenne en eventuell endret bruk av lokalene. Eventuell godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Om leiers virksomhet eller framtidige bygningstekniske forandringer i de leide bygninger forutsetter myndighetenes tillatelse, påhviler det leietaker å framskaffe slike. Det samme gjelder dersom bruksendring og /eller konsesjon kreves.

Leier plikter å følge de ordensregler og brann/rømmingsinstrukser som til enhver tid gjelder i eiendommen. Videre plikter leier å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet.

Leier plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av bygningene. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, miljørettet helsevern, brannvern, sivilforsvar, industrivern eller annen offentlig myndighet, er leiers ansvar. Tilsvarende gjelder pålegg fra utleiers forsikringsselskap om utbedring og/eller anskaffelse av utstyr som har sin årsak i leietakers bruk av lokalene eller i de forandringsarbeider leier har foretatt.

### **X Utearealer**

Leieforholdet omfatter utearealer slik det framgår av vedlagte kartutsnitt. Leier har ansvaret for snørydding, strøing, plenklipping og skal ellers holde utearealet ryddet og i god hevd. Leietaker bestemmer hvordan utearealet disponeres.

### **XI Erverv av eiendom, rådighet, utvidet leie**

Leier erverver bygninger /ubebygd grunn fra utleier i den grad nybyggprosjekter gjennomføres eller rehabiliteringsprosjekter på eksisterende bygningsmasse gjør dette ønskelig. Stiftelsen kan alternativt velge at grunn fradeles og festekontrakt inngås. Sistnevnte alternativ forutsetter at leier er/blir eier av bygningen(e).

Dersom stiftelsen ikke erverver bygning i forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt, skal ved senere salg av eiendommen, et beløp tilsvarende kostnadene ved rehabiliteringen tilfalle stiftelsen. Beløpene må dokumenteres.

Det er leier som avgjør hvordan de eksisterende bygningene skal utbedres og hva som skal bygges.

### **XII Framleie/overdragelse/selskapsmessige endringer**

Framleie er tillatt.

Leietakers overdragelse av kontrakten, helt eller delvis; er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, uten at leier kan si opp avtalen.

### XIII Leiers avtalebrudd/utkastelse

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt, jfr. § 13-2 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leier seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leier plikter da å fraflytte eiendommen. Leier kan ikke sette fram motkrav mot utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, og betingelsene for motregning for øvrig er til stede.

Blir leietakeren 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. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse., søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

### XIV Fraflytting

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. X er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normalt slikt og elde fram til fraflytting. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leiers innredninger skal fast inventar, delvegger, ledninger o.l. ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse. Utleier kan kreve at leier innen fraflytting fjerner helt eller delvis den innredning og de innretninger, ledninger o.a. han har montert i lokalene, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier utføre arbeidet for leiers regning.

Mangler som leier ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leiers regning.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leier og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

### XV Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv, ut over det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

Leier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer,

driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke glassforsikring. Leiers forsikring skal være slik utformet at utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført leiers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør iht til bestemmelsene i pkt. XV, er leiers ansvar. Ved skade på lokalet skal leiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

Utleier kan kreve at leier legger fram forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

#### XVI Pantsettelse/tinglysing

Leiekontrakten kan ikke tinglyses.

#### XVII Forholdet til husleieloven

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

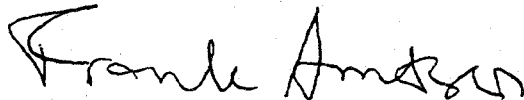
#### XVIII Signatur

Senest ved underskrift av kontrakten skal leier framlegge gyldig firmaattest som bekrefter leiers signatur, evt. stiftelsespapirer eller annen gyldig dokumentasjon som bekrefter at selskapet er under etablering.

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplar hvorav utleier og leier hver har fått sitt.

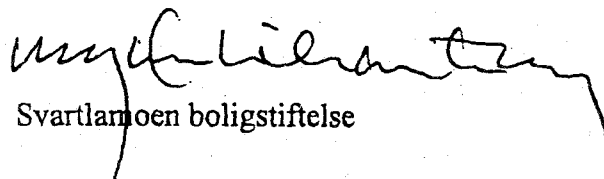
Trondheim .....27.01.2003

Utleier



Trondheim kommune

Leietaker



Svartlamoen boligstiftelse