

Leiekontrakt Lundastøl.

§ 1 PARTENE

Utleier		Stord/Fitjar Turlag
	Org. Nr:	993 906 794
	Besøksadresse:	Vabakkjen 14
	Postadresse:	Postboks 370
	Kontaktperson:	Leder
	Tlf sentralbord	
	Tlf/mob	
	e-post	leder.stordfitjar.turlag@dnt.no
Leier	Firmanavn:	Bergen og Hordaland Turlag
	Org. Nr:	956 386 977
	Besøksadresse:	Tverrgaten 4/6
	Fakturaadresse:	Tverrgaten 4/6
	Kontaktperson:	Johnny Bjørge
	Tlf/mob:	55 33 58 10 / 930 87 194
	E-post:	bht@dnt.no / johnny.bjorge@dnt.no

Ved endring av kontaktpersoner mv. skal denne informasjonen straks oppdateres.

§ 2 BAKGRUNN FOR AVTALE

Stord/Fitjar Turlag har overtatt eierskapet fra Vågslid Ferieheim for hele eiendommen og ønsker drift gjennom Bergen og Hordaland Turlag. Derfor avtales det en langsiktig avtale.

Eiendommen skal benyttes som en DNT hytte.

Stord Fitjar Turlag er et lokallag under Bergen og Hordaland Turlag og vi vil tilstrebe et godt samarbeid og full åpenhet i forhold til inntekter, utgifter og investeringer etter denne avtalen. Det skal være samarbeid og åpenhet også rundt investeringer og dugnad begge veier. Begge parter skal markedsføre og fremsnakke Lundarstøl som "gateway to Storvegolv" bl.a for å øke og styrke utleiepotensialet".

Initialer Utleier:

Initialer Leietaker:

§ 3 EIENDOMMEN

Kommune: 4614 Stord

Gnr. 23 Bnr. 19

Adresse: Kattnakkvegen 77, 5414 Stord

§ 4 LEIEOBJEKT

Kattnakkvegen 77,

Bygningsnummer/bygg.

- 140605484, hytte
- 140605492, pumpehus
- 300774527, utedo/vedbod
- Gapahuk.
- Tomt

Arealer til leiers eksklusive bruk er hele eiendommen med bygg og tomt.

§ 5 OVERTAKELSE

Leier overtar leieobjektet som det er, ev skader og mangler ved bygningen må rettes av leier.

§ 6 BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet skal benyttes som turlagshytte. Det kan også benyttes til andre formål i tråd med turlagets visjon og verdier på det tidspunktet avtalen er inngått.

Bruken må ikke føre til nedsettelse av eiendommens omdømme eller ved støy, lukt eller noe annet, sjenere andre leiere eller naboer. Rom med vann - og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

Bygget kan leies ut slik som er vanlig for turlagshytter, men kontrakten kan ikke i sin helhet framleies.

Gapahuken på eiendommen skal være til allmenn benyttelse og driftes og vedlikeholdes av SFT på lik linje med de andre gapahukene turlaget disponerer.

SFT og allmennheten skal som utgangspunkt fritt kunne benytte eiendommen og utearealet (fek.eks akebakke og skibakke om vinteren). SFT skal kunne benytte eiendommen til inntektsgivende arrangementer i regi av turlaget og andre, som f.eks konserter og arrangementer etter avtale med SFT. Videre er BHT kjent med at lysløypen går over eiendommen i forkant av gapahuken.

Initialer Utleier:

Initialer Leietaker:

§ 7 LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet er tidsbestemt, og løper fra 01.01.2026 til 01.01.2066, hvorefter det opphører uten oppsigelse.

Ved leietidens utløp har BHT fortrinnsrett til å forhandle om fornyelse av leieforholdet. Ønske om dette må fremmes skriftlig senest 24 – tjuefire - måneder før leieforholdet opphører, og avtale må være inngått senest 12 – tolv - måneder før samme dato. Kontrakten skal da reforhandles på fritt grunnlag.

Leieforholdet er uoppsigelig de første 10 årene. Leieavtalen kan etter dette sies opp av begge parter med minimum 2 års varsel.

Dersom Bergen og Hordaland Turlag opphører som forening faller avtalen bort. Kontrakten kan gå over til en annen part med tilsvarende drift dersom det gis skriftlig samtykke fra utleier.

Ved eventuelt salg av eiendommen følger denne avtalen med og er fortsatt gjeldene.

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid, jfr. husleielovens § 9-2.1.ledd.

Leieforholdet går ikke på noe tidspunkt over til å bli tids-ubestemt.

§ 8 LEIESUM OG ØKONOMISK AVREGNING

Leiesummen setter til kr. 0,-

Leier skal bære alle løpende kostnader knyttet til leieobjektet, men ikke begrenset til, strøm, kommunale avgifter, ordinært og ekstraordinært vedlikehold, nødvendige oppgraderinger samt øvrige driftsrelaterte utgifter.

Det skal årlig utarbeides et driftsregnskap for leieobjektet. Driftsresultatet beregnes etter fradrag for avskrivninger, rehabiliteringskostnader og eventuelle avsetninger til fremtidige investeringer. Positivt driftsresultat skal fordeles med 50 % til BHT og 50 % til SFT.

Negativt driftsresultat skal fremføres i sin helhet og avregnes mot senere års positive driftsresultater før overskudd kan utdeles. Årlig avregning skal foretas og dokumenteres innen 1. april påfølgende regnskapsår.

§ 9 UTLEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

- (a) Utleier stiller eiendommen til disposisjon i overensstemmelse med punkt 4 i denne kontrakt.

Initialer Utleier:

Initialer Leietaker:

§ 10 LEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

- (a) Leietaker har full disposisjonsrett over Kattnakkvegen 77 i tråd med avtalt bruk
- (b) Leietaker har alt ansvarlig for vedlikehold av bygget, bygget kan også oppgraderes etter ønske i tråd med avtalt bruk.
- (c) Leietaker plikter å drifte bygget i tråd med avtalt bruk i § 5
- (d) Leietaker plikter å holde bygget minimum ved den standard det er ved overtagelse.
- (e) Leietaker plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sitt virke, og se til at krav og pålegg fra offentlige myndigheter etterkommes. Leier plikter å følge enhver tid gjeldende regelverk for bygget.
- (f) Leietaker plikter å følge internkontrollforskriften.
- (g) Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leiere eller naboer.
- (h) Leietaker må ivareta bygget slik at ved en ev. tilbakelevering i 2066 er standarden på bygget minimum slik turlaget overtok bygget i sin tid.
- (i) Leier plikter å gi utleier adgang til lokalene for ettersyn. Dersom det ansees nødvendig for å forebygge eller begrense akutt skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene.
- (j) Leier plikter, uavhengig av kontraktens og husleielovens regler om erstatning, å tåle tilfeldige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, etc.
- (k) Leier er ansvarlig for å ha innboforsikring.
- (l) Leier eier nøkkelsystemet.

§ 11 ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Leier har rett til å oppgradere Kattnakkvegen 77 etter eget ønske. Dersom tiltak krever søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven må det i forkant innhentes samtykke fra utleier. Se også § 19. Endringsarbeider beskrevet i dette ledd tilfaller utleier vederlagsfritt etter endt leieperiode.

§ 12 UTLEIERS AVTALEBRUDD

Dersom leier ønsker å påberope seg vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, jfr. husleielovens § 2-12, kreves skriftlig forhåndsvarsling.

§ 13 LEIERS AVTALEBRUDD – UTKASTELSE – BEHANDLING AV TVISTER

Ved vesentlig mislighold er utleier berettiget til å heve avtalen, og leier plikter da å flytte ut av de leide lokaler. Flytter ikke leier på utleiers oppfordring, kan leier tvangsfravikes uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, tredje ledd, litra d).

Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg. I tilfelle av fraflytting på grunn av mislighold får pkt. 16 tilsvarende anvendelse.

Twister mellom partene som ikke kan løses i minnelighet, løses etter saksfremlegg for et organ overordnet leier og utleier, f.eks ved voldgift.

Initialer Utleier:

Initialer Leietaker:

§ 14 FRAFLYTTING

- (a) Ved fraflytting plikter leier å fjerne alle eiendeler innen dato for fraflytting, dersom ikke annet er avtalt.
- (b) Senest siste dag av leieforholdet skal rekvisisjonsretten til nøkkelsystemet overføres utleier etter avtale. Alle nøkler skal samles inn og overleveres utleier samlet.

§ 15 TVINGENDE OMSTENDIGHETER OG FORCE MAJEURE

Dersom leieobjektet er totalskadet eller vesentlig skadet grunnet brann og /eller følgeskader av brann, har leier rett til å heve leieavtalen, jfr. husleielovens § 1-2 som gir partene anledning til å fravike lovens bestemmelser i husleielovens § 9-9. Utleier kan kun heve leieavtalen ved brann, dersom det ikke er mulig å få nødvendige offentlige tillatelser for å bygge det opp igjen.

Heving av leiekontrakten skal varsles skriftlig umiddelbart etter at skadeomfanget er fastslått.

§ 16 TINGLYSNING

Avtalen kan tinglyses på gbnr. 23/19.

Leier bekoster alle utgifter mht. tinglysing og sletting av tinglyst leierett.

§ 17 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven kan ikke gjøres gjeldende: §§ 5-4 (1), 8-4, 8-5, 8-6, 10-5, 10-6 og 12-5. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravelige regler.

§ 18 VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 19 OFFENTLIGE SKATTER OG AVGIFTER

Leier er ansvarlig for eventuelle fremtidig skatter og avgifter knyttet til bygget.

Initialer Utleier:

Initialer Leietaker:

§ 20 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved oppsigelse fra utleier før leiekontraktens utløp skal utleier tilbakebetale investeringskostnader med en nedskrivning på 20 år.

Ved framtidig søknad om tippemidler til utbedring/investeringer på eiendommen, pga oppsigelses regelen kan det være nødvendig med reforhandling av lengre avtale. I et slikt tilfelle har leietaker rett til reforhandling av varighet.

Kjøpekontrakten mellom SFT og Vågsli Ferieheim vedleggas som tillegg til avtalen, det vises spesielt til 4. Heftelser og 13. Forutsetninger for salget, forkjøpsrett, m.m.

* * *

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker har fått hvert sitt.

Dato:

Dato:

Utleier:

Leietaker:

Stord Fitjar Turlag

Bergen og Hordaland Turlag

Initialer Utleier:

Initialer Leietaker: