

Leieavtale

mellom

Ringsaker kommune

og

[...]

Steder markert med [...] vil bli fylt inn i den endelige avtalen med valgt leietaker.

Innholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| 1. UMLEIER | 4 |
| 2. LEIETAKER | 4 |
| 3. LEIEOBJEKT | 4 |
| 4. MØBLERT UTEOMRÅDE | 5 |
| 5. FORMÅL | 5 |
| 6. KONSEPT | 5 |
| 7. MINIGOLFUTLEIE | 5 |
| 8. LEIEPERIODE | 5 |
| 9. KRAV TIL ÅPNINGSTIDER | 6 |
| 10. LEIEPRIS OG INNTEKTER | 6 |
| 11. SERVERING OG SKJENKING | 7 |
| 12. LEIETAKERS VIRKSOMHET | 7 |
| 13. MØTER | 7 |
| 14. KJØRING I MJØSPARKEN | 7 |
| 15. DAGBOT | 7 |
| 16. OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER | 8 |
| 17. LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET | 8 |
| 18. UMLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT | 8 |
| 19. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT | 9 |
| 20. LEIETAKERS ENDRING AV SERVERINGSSTEDET | 9 |
| 21. FORSIKRING | 9 |
| 22. BRANN/DESTRUKSJON | 9 |
| 23. UMLEIERS AVTALEBRUDD | 9 |
| 24. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE | 10 |
| 25. FRAFLYTTING | 10 |
| 26. LEIEREGULERING | 11 |
| 27. FREMLEIE | 11 |
| 28. SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER | 11 |
| 29. KONKURS OG GJELDSFORHANDLINGER | 11 |
| 30. MERVERDIAVGIFT | 11 |
| 31. DEPOSITUM | 12 |
| 32. SÆRLIGE BESTEMMELSER | 13 |
| 33. TINGLYSNING/PANTSETTELSE | 13 |

| | | |
|------------|------------------------------------|-----------|
| 34. | TVISTER | 13 |
| 35. | BILAG TIL LEIEAVTALEN | 13 |
| 36. | SIGNATUR..... | 13 |

1. UTLEIER

Navn: Ringsaker kommune
Adresse: Brugata 2, 2380 Brumunddal
Organisasjonsnummer: 864950582
Oppdragsgivers kontaktperson: [...]

2. LEIETAKER

Navn: [...]
Adresse: [...]
Organisasjonsnummer: [...]
Oppdragsgivers kontaktperson: [...]

Eventuelle endringer i kontaktinformasjonen i løpet av leieperioden skal meldes partene uten ugrunnet opphold.

3. LEIEOBJEKT

Leieobjektet er serveringsstedet «Kioskplassen» i Mjøsparken, beliggende mellom minigolfbanen og bystranda langs hovedaksen, med kort avstand til øvrige attraksjoner.

Leieavtalen omfatter leie av:

- Plass for leietakers *egen* kioskvogn/matcontainer eller foodtruck.
 - Strøm er ført frem til serveringsstedet. Vann og avløp er ikke ført frem til serveringsstedet, men leietaker kan hente kaldt vann fra et nærliggende uttak.
- Halvparten av en 20-fots lagercontainer med innlagt strøm, til mellomlagring av varer og forbruksmateriell. Leietaker kan plassere eget utstyr som fryser, kjøleskap, hyller og annet.

Leieobjektet skal kun benyttes i henhold til formålet og tilbudt konsept, jf. punkt 5 og 6.

Kartene nedenfor viser både serveringsstedets plassering i parken og et detaljbilde av selve serveringsstedet.



4. MØBLERT UTEOMRÅDE

Det er etablert ulike sitteplasser rundt om i parken, men det skal ikke være egen møblering knyttet til «Kioskplassen», med mindre annet avtales med Utleier.

5. FORMÅL

Formålet med leieavtalen er å legge til rette for drift av serveringsstedet «Kioskplassen», slik at besøkende i alle aldre kan kjøpe typiske kioskvarer og leie minigolfutstyr i Mjøsparken.

Leietaker skal tilby et variert utvalg av typiske kioskvarer, som is, drikke og godteri, fra egen kioskvogn/matcontainer eller foodtruck. I tillegg skal leietaker håndtere utleie av minigolfutstyr og føre enkelt tilsyn med banene, jf. punkt 7 “Minigolfutleie”.

Leietaker skal aktivt bidra til at serveringsstedet er trygt og inkluderende for alle besøkende, og at tilbudet styrker Mjøsparkens omdømme og profil.

6. KONSEPT

Leietakers tilbudte konsept er [...].

Konseptet skal ivaretas og eventuelt forbedres i hele avtaleperioden.

7. MINIGOLFUTLEIE

Mjøsparken har egen minigolfbane i nærheten av kioskplassen med totalt 15 baner pr. i dag.

Leietaker skal håndtere utleie av minigolfutstyr og foreta enkelt tilsyn med banene, herunder kosting ved behov. Utstyret (ca. 40 køller, baller og skriveunderlag) skal lagres i leietakers kioskvogn eller foodtruck. Dette utgjør ca. 1 kvadratmeter.

Minigolf skal være tilgjengelig fra kl. 11-19 hver dag i skoleferien, og på helg etter nærmere avtale.

8. LEIEPERIODE

Leieperioden gjelder for sesongene 2026 og 2027, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

Det er mulighet for forlengelse én sesong av gangen, maksimalt til og med sesongen 2029, forutsatt at begge parter ønsker forlengelse. Vurdering av eventuell forlengelse gjøres etter avsluttet sesong, og beslutning skal tas i god tid før nytt år.

9. KRAV TIL ÅPNINGSTIDER

Leietaker forplikter seg til minimum å ha åpent:

- alle helger (lørdag og søndag) fra og med mai til og med august.
- alle dager i skoleferien.
- i kjernetiden fra kl. 11.00 til 19.00.

Ved store nedbørmengder eller lignende kan avvikende åpningstid for kortere perioder avtales med Utleier. Leietaker kan ha lengre åpningstid enn kjernetiden, men serveringsstedet skal være stengt mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det er ønskelig at Leietaker også har åpent i:

- påskeuken.
- helger i april og september.
- helligdager i mai og juni.

10. LEIEPRIS OG INNTEKTER

Leiepris

Leieprisen er 5% av bruttoomsetning på serveringsstedet «Kioskplassen», *eksklusive* inntekter fra minigolf.

Utgifter til driften, herunder renovasjon og renhold, inngår ikke i leieprisen. Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtalen.

Inntekter fra minigolf

Inntektene fra minigolf fordeles mellom Utleier og Leietaker med 50 % til hver. Leietakers andel skal dekke Leietakers håndtering av utleiestyr og tilsyn av banene.

Regnskapsinnsyn og dokumentasjon:

- Utleier skal ha innsyn i leietakers detaljerte regnskap, for å kunne kontrollere bruttoomsetningen.
- Leietaker skal oversende dokumentasjon på inntekter fra bruttoomsetning og minigolf to ganger pr. år:
 - Salgsperiode frem til 1. juni - dokumentasjonen må være Utleier i hende senest 15. juni.
 - Salgsperiode fra 1. juni til 1. oktober - dokumentasjonen må være Utleier i hende senest 15. oktober.

Betalingsbetingelser

- Utleier vil utstede faktura til leietaker for samlet leie, som omfatter 5 % av bruttoomsætningen fra serveringsstedet samt utleiers andel (50 %) av inntektene fra minigolf.
- Leien forfaller til betaling to ganger i året med 30 dagers forfall. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Utleiers konto.
- Ved forsinket betaling av leie og/eller andre kostnader tilknyttet leieforholdet, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

11. SERVERING OG SKJENKING

På dette serveringsstedet er det ikke tillatt med skjenking av alkohol.

Leietaker plikter å selv sørge for at alle nødvendige bevillinger (eksempelvis serveringsbevilling) foreligger til enhver tid.

12. LEIETAKERS VIRKSOMHET

Leieobjektet skal kun benyttes som serveringssted i Mjøsparken med tilhørende aktiviteter, i henhold til formål punkt 5 og tilbudt konsept punkt 6.

Endring av virksomheten på leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

13. MØTER

I avtaleperioden vil det bli gjennomført nødvendige møter mellom partene (utleier og leietaker), eksempelvis evalueringsmøte etter sesong. Partene vil ikke få vederlag for gjennomføring av møtene.

14. KJØRING I MJØSPARKEN

For å ivareta sikkerheten i Mjøsparken, skal kjøring i parken holdes på et absolutt minimum.

Varelevering skal kun foregå før kl. 11:00 og etter kl. 20:00, og parkering i parken er ikke tillatt. Oppdragsgiver legger stor vekt på at disse reglene overholdes og brudd på dette kan medføre dagbot, jf. punkt 15 og i verste fall heving av leieavtalen.

15. DAGBOT

Ved brudd på leieavtalens bestemmelser ilegges et dagbotbeløp på kr 1.500 per dag for hver dag overtredelsen finner sted. Gjentatte eller vesentlige brudd kan føre til heving av avtalen.

16. OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

Leieobjektet overtas i henhold til punkt 3 ovenfor.

I forbindelse med Overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

17. LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av Leietakers særlige bruksformål er det Leietakers ansvar å oppfylle.

Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre, herunder naboer. Dette omfatter ikke støy/lukt som følge av ordinær servering.

Avfall

Leietaker plikter å forholde seg til gjeldende regelverk for håndtering av næringsavfall. Leietaker har selv ansvar for å sortere og frakte alt avfall fra serveringsstedet til Ringsaker kommune ved teknisk drift i Brumunddal. Leietaker vil få nærmere informasjon om sted og tilgang.

Avfallsdunker i Mjøsparken skal ikke benyttes.

Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter, herunder eksempelvis frityrolje, må Leietaker selv besørge fjernet for egen regning. Avfall skal fjernes daglig. Leietaker plikter for egen regning å holde serveringsstedet ryddig og pent til enhver tid.

Leietaker har tilsynsansvar med Leieobjektet. Dette innebærer bl.a. at Leietaker skal varsle Utleier uten opphold dersom det oppdages skader på installasjoner som hører inn under Utleiers vedlikeholdsplikt i denne avtalens punkt 18 «Utleiers vedlikeholdsplikt». Leietaker skal forsikre seg om at Leieobjektet er sikret når dette ikke er i bruk.

18. UMLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Utleier er ansvarlig for drift, vedlikehold av egne arealer, herunder også drift og renhold av toalettanlegg i Mjøsparken.

Utleier er ansvarlig for snørydding og strøing av gangveier rundt Leieobjektet.

Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter Leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

19. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietaker plikter å holde området rundt Leieobjektet ryddig og i orden.

20. LEIETAKERS ENDRING AV SERVERINGSSTEDET

Leietaker har ansvar for å bekoste og sette opp eventuelle virksomhetsskilt. Det forutsettes et skriftlig samtykke fra Utleier før skilt monteres. Det er ikke anledning til å sette opp løsfotreklame.

Solavskjerming må ikke settes opp uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering.

Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15.

21. FORSIKRING

Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Skade påført Leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 21, er Leietakers ansvar. Ved skade på Leieobjektet skal Leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før Utleiers forsikring benyttes.

22. BRANN/DESTRUKSJON

Dersom hele Serveringsstedet blir ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan begge partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

23. UTLEIERS AVTALEBRUDD

Leietaker kan kreve avslag i leien som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i

leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier som følge av mangel eller forsinkelse jfr. pkt. 15 «Overtakelse/melding om mangler».

Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av mangel, forutsatt at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Denne bestemmelse gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at leieavtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører.

24. LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til Leieobjektet. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av skadedyr.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).

Gjør Leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker plikter da straks å fraflytte Leieobjektet.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. brudd på avtalens pkt.12 «Leietakers virksomhet», jfr. punkt 4 «Formål». Ved brudd på avtalens punkt 12, har Leietaker krav på skriftlig varsel fra Utleier med to ukers frist til å utbedre mangelen. Dersom mangelen ikke er utbedret innen to uker gjelder bestemmelsen om heving og fraflytting som beskrevet i denne bestemmelsens punkt 24, 3. ledd.

Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold, plikter Leietaker å betale leie og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtalen for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode Utleier får leid ut Leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

25. FRAFLYTTING

I god tid før Leieopphør skal det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

26. LEIEREGULERING

Den årlige leieprisen er fast i leieperioden og vil ikke bli indeksregulert.

27. FREMLEIE

Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted for serveringsstedene «Pumpehusplassen» og «Kioskplassen».

28. SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder Leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Leietakers revisor, dersom Utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe Leietakers økonomiske stilling overfor Utleier, krever Utleiers skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 28 anses ikke som samtykke.

29. KONKURS OG GJELDSFORHANDLINGER

Kommer skyldnerens bo under konkursbehandling, har konkursboet rett til å tre inn i de gjensidig bindende avtaler skyldneren har inngått. Konkursboet kan velge om det vil tre inn i en avtale, selv om avtalen har løpt videre etter åpningen av en forutgående gjeldsforhandling. Den annen part kan kreve at konkursboet uten ugrunnet opphold tar stilling til om det vil benytte sin rett, jf. dekningslovens § 7-3 første ledd. Med mindre annet avtales, skal konkursboet gi sitt svar innen 7 dager etter at forespørselen er mottatt.

Heving av kontrakt på grunn av saklig grunn eller vesentlig mislighold, som ikke har direkte sammenheng med konkursen, må boet respektere selv om det heves etter konkursåpning, jf. dekningslovens § 7-7 første ledd i.f.

30. MERVERDIAVGIFT

Ringsaker kommune er frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret for utleie av fast eiendom og anlegg, og leieavtaler med avgiftspliktige leietagere skal faktureres med merverdiavgift.

Utleier har rett til å beregne merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats på leien, felleskostnader og eventuelle tilleggstjenester, for de arealer som til enhver tid omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Leietaker innestår for at 100% av leieobjektets areal benyttes i virksomhet som kan omfattes av Utleiers frivillige registrering. Arealene som benyttes av Leietaker fremgår av vedlegg 1.

Leietaker plikter uten ugrunnet opphold å informere Utleier om et hvert forhold, uavhengig av årsak, som kan medføre en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av Leietakers areal.

Dersom Utleier har gitt samtykke til fremleie, og dette leieforholdet kan omfattes av Utleiers frivillige registrering, har Leietaker plikt til å sende søknad om frivillig registrering senest innen utløpet av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft.

Dersom Utleier har gitt samtykke til at Leietaker kan foreta påkostninger på leiearealet, og påkostningen omfattes av merverdiavgiftslovens kapitalvarebegrep, jf. mval. § 9-1 annet ledd bokstav b, skal Leietaker uten ugrunnet opphold, utarbeide og oversende til Utleier, en oppstilling som tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende bestemmelser i merverdiavgiftsloven om registrering, og dokumentasjon av fremstilling og anskaffelse av kapitalvarer.

Ved opphør av leieforhold overføres ikke leietaker/fremleietakers justeringsforpliktelser til Utleier. Leietaker plikter på Utleiers forespørsel å fylle ut og returnere Utleiers til enhver tid gjeldende leietakererklæring. Ved eventuell fremleie plikter Leietaker også å gjøre denne plikten gjeldende ovenfor fremleietaker.

Leietaker skal dekke alle eventuelle tap og kostnader Utleier måtte bli påført, herunder statens krav på tilbakeføring av merverdiavgift på oppføring av/påkostninger på leieobjektet, som bl.a. har sin årsak i

- a. Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leiearealet etter inngåelse av leieavtalen.
- b. Organisatoriske endringer hos Leietaker, som f.eks. fusjon, fisjon eller fellesregistrering, som medfører endret avgiftsmessig status for hele eller deler av leiearealet.
- c. Mislighold av Leietakers plikter som fremgår av avtalens punkt om merverdiavgift.
- d. Endringer i merverdiavgiftsloven eller forskrifter gitt i medhold av loven, som innebærer en annen avgiftsmessig status på hele eller deler av leiearealet.

31. DEPOSITUM

Leietaker skal ikke stille depositum.

32. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Utleier vil i leieperioden stå som arrangør av forskjellige typer arrangement og forestillinger i Mjøsparken. Utleier forplikter seg til å presentere sitt halvtårshjul for planlagte aktiviteter i Mjøsparken i kommunal regi.

I Mjøsparken legges det til rette for tre faste serveringssteder: «Pumpehusplassen», «Kioskplassen» og «Båthavna». I tillegg kan Utleier i leieperioden leie ut korttidsplasser til andre aktører i Mjøsparken i forbindelse med ulike arrangement. Mjøsparken er fortsatt under utvikling, og nye serveringssteder eller tilgrensende områder kan tilkomme i løpet av avtaleperioden.

Arrangement i Leietakers regi skal søkes Utleier innen rimelig tid. Arrangement i leietakers regi skal ikke gå ut over tilgjengeligheten på serveringsområdet eller i Mjøsparken for øvrig.

Dersom leietager ønsker å spille musikk eller bruke høyttalere på annen måte utendørs, må dette avtales særskilt med utleier.

33. TINGLYSNING/PANTSETTELSE

Leiekontrakten skal ikke tinglyses og Leietaker har ikke rett til å pantsette leieretten.

34. TVISTER

Tvister skal forsøkes løst med forhandlinger i minnelighet. For det tilfellet at minnelighet ikke oppnås, skal tvister etter Leieavtalen gå for de alminnelige domstoler, ved Utleiers vernetting.

35. BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1 – Søknad
- Bilag 2 – Eventuelle vedlegg til søknaden

36. SIGNATUR

Leieavtalen signeres digitalt via kommunens avtalemodul i Mercell.