

Leieavtale

mellom

Ringsaker kommune

og

[...]

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

Innholdsfortegnelse

1.	UTLEIER	4
2.	LEIETAKER	4
3.	LEIEOBJEKT	4
4.	MØBLERT UTEOMRÅDE	5
5.	FORMÅL	6
6.	KONSEPT	6
7.	LEIEPERIODE	6
8.	KRAV TIL ÅPNINGSTIDER	6
9.	LEIEPRIS	7
10.	SERVERING OG SKJENKING	7
11.	LEIETAKERS VIRKSOMHET	8
12.	MØTER	8
13.	KJØRING I PARKEN	8
14.	DAGBOT	8
15.	OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER	8
16.	LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET	8
17.	UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	10
18.	LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	10
19.	LEIETAKERS ENDRING AV SERVERINGSSTEDET	10
20.	FORSIKRING	11
21.	BRANN/DESTRUKSJON	11
22.	UTLEIERS AVTALEBRUDD	12
23.	LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE	12
24.	FRAFLYTTING	13
25.	LEIEREGULERING	13
26.	FREMLEIE	13
27.	SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER	13
28.	KONKURS OG GJELDSFORHANDLINGER	14

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

29.	MERVERDIAVGIFT	14
30.	UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET	15
31.	UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET	15
32.	DEPOSITUM.....	15
33.	SÆRLIGE BESTEMMELSER	16
34.	TINGLYSNING/PANTSETTELSE:	16
35.	TVISTER	16
36.	BILAG TIL LEIEAVTALEN	17
37.	SIGNATUR.....	17
BILAG 1 – INFORMASJON OM FOODTRUCK.....		18
1.1	Generelt	18
1.2	Innvendig plantegning.....	18
1.3	Bilder og beskrivelse av utstyr	19

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

1. UTLEIER

Navn: Ringsaker kommune
Adresse: Brugata 2, 2380 Brumunddal
Organisasjonsnummer: 864950582
Kontaktperson (navn, tlf., e-post): [...]

2. LEIETAKER

Navn: [...]
Adresse: [...]
Organisasjonsnummer: [...]
Kontaktperson (navn, tlf., e-post): [...]

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

3. LEIEOBJEKT

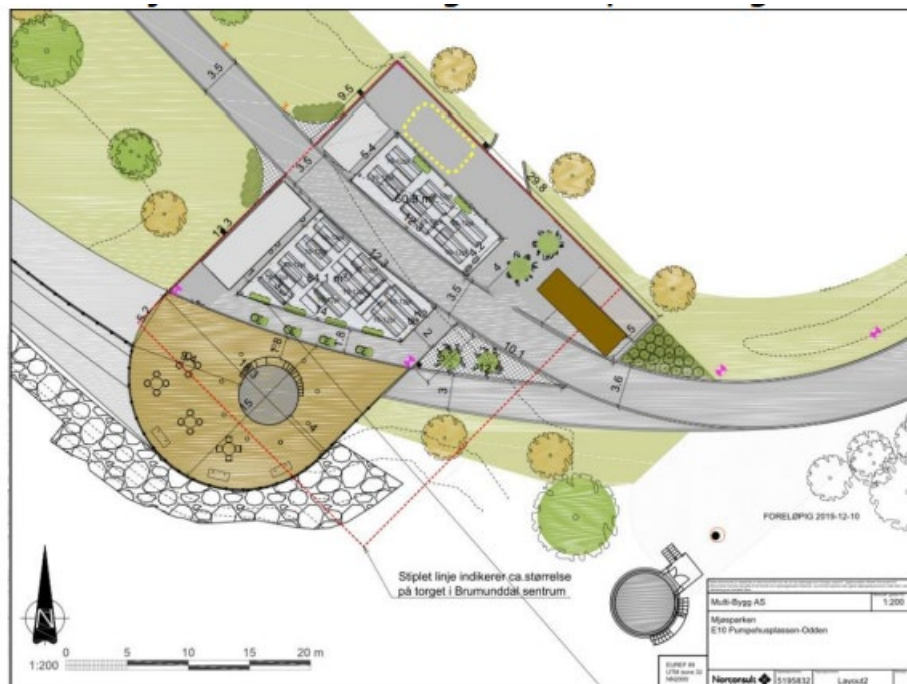
Leieobjektet er serveringsstedet «Pumpehusplassen» i Mjøsparken, beliggende i kort avstand fra gjestebåthavn og andre elementer i parken, med nærhet til både fontenen og Mjøsa.

Leieavtalen omfatter leie av:

- Kommunens foodtruck med tilhørende utstyr. Foodtruck er:
 - Tilkoblet strøm, vann og avløp.
 - Nærmere beskrevet i bilag 1, bakerst i leieavtalen.
- To tilhørende møblerte uteområder med møblement og parasoller
- Boder, herunder;
 - Foodtrucken er kledd inn med vegger av spiler (ikke tak). Innenfor disse veggene, ved inngangen til foodtrucken er det et lite areal til eksempelvis midlertidig lagring av søppel.
 - En frittstående bod som eksempelvis kan benyttes til servering eller lager.
 - Tilgang til et lite areal i pumpehuset for oppbevaring av tørrvarer med mer.
 - Tilgang til halvparten av en 20-fots lagercontainer med innlagt strøm i nærheten av «Kioskplassen» til eget utstyr som fryser og mellomlagring av varer og forbruksmateriell.

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

Kartet nedenfor viser arealet som tilhører serveringsstedet.



Stor lysegrå firkant i kartet ovenfor er foodtruck, liten lysegrå firkant er frittstående bod og stor brun firkant er offentlig toalettanlegg. Møbleringen på kartet avviker noe.

Merk: Det vil bli gjort endringer av layout og møblering av plassen i løpet av avtaleperioden. Eventuelle tiltak vil ikke gi færre sitteplasser eller vanskeligere driftsforhold for driver etter omgjøring. Det tas sikte på å få gjort endringene utenfor høysesong. Nye elementer som tilføres plassen ved slike endringer, skal inngå i leieobjektet uten økning i leiepris.

4. MØBLERT UTEOMRÅDE

Serveringsstedet har tilhørende møblert uteområde med møblement og parasoller.

Utemøblementet består av:

- 11 bord i lerk
- 22 benker i lerk, hvorav hver benk har 5 sitteplasser.
- 11 tilhørende parasoller
- 18 løse sittegrupper i tre og metall, bestående av 18 bord og 72 stoler.

Det er ikke tillatt å medbringe møblement utover det som står fast på plassen, med mindre det er gjort særskilt avtale med Utleier om dette.

5. FORMÅL

Formålet med leieavtalen er å legge til rette for drift av serveringsstedet «Pumpehusplassen», slik at besøkende i alle aldre i Mjøsparken kan kjøpe mat og drikke av god kvalitet.

Leietaker skal tilby et attraktivt og variert mat- og drikkekonsept med eventuell signaturrett, samt eventuelle tilhørende arrangementer.

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

6. KONSEPT

Leietakers tilbudte konsept er [...].

Konseptet skal ivaretas og eventuelt forbedres i hele avtaleperioden.

7. LEIEPERIODE

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

Leieperioden kan forlenges 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.

8. KRAV TIL ÅPNINGSTIDER

Leietaker forplikter seg til minimum å ha åpent:

- alle helger (lørdag og søndag) fra mai til og med august.
- alle dager i skoleferien.
- i kjernetiden fra kl. 11.00 til 22.00

Ved store nedbørsmengder eller lignende kan avvikende åpningstid for kortere perioder avtales med Utleier. Leietaker kan ha lengre åpningstid enn kjernetiden. Serveringsstedet skal være stengt mellom kl. 23.00 og 07.00, med mindre det er spesielle anledninger som er avklart med Utleier i forkant.

Det er ønskelig at Leietaker også har åpent i:

- påskeuken.
- helligdager i mai og juni
- helger i april og september (væravhengig).

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

9. LEIEPRIS

Leieprisen er todelt:

- Fast beløp på kr. 25.000 eks. mva pr. år, som faktureres i juni.
- 5% av bruttoomsetning knyttet til all virksomhet som foregår på det leide arealet i leieperioden.
 - Dette inkluderer også bruttoomsetning fra Leietakers eventuelle underleverandører og samarbeidspartnere i tilknytning til arrangementer/events på leid område, uavhengig av om salget skjer direkte gjennom leietaker eller via tredjepart.

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

Regnskapsinnsyn og dokumentasjon:

- Utleier skal ha innsyn i leietakers detaljerte regnskap, for å kunne kontrollere bruttoomsetningen.
- Leietaker skal oversende detaljert dokumentasjon på inntekter fra bruttoomsetning 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 to fakturaer per år til leietaker:
 - Fast årlig beløp
 - Utleiers andel av bruttoomsetningen
- Leien forfaller til betaling 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 purring.

10. SERVERING OG SKJENKING

På dette serveringsstedet åpnes det for skjenking av alkohol i tillegg til servering.

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

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

11. 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.

12. 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.

13. KJØRING I PARKEN

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. Parkering i Mjøsparken er ikke tillatt. Oppdragsgiver legger stor vekt på at disse reglene overholdes og brudd på dette kan medføre dagbot, jf. punkt 14, og i verste fall heving av leieavtalen.

14. 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.

15. 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.

Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid. Forhold som Leietaker kjente til ved overtakelse, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Med mindre annet er særskilt avtalt, skal Utleier besørge at Leieobjektet per overtakelse tilfredsstillor offentligrettslige krav. Utleiers forpliktelser omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av Leietaker.

16. LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, 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.

Leietaker er selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser og bevillinger for servering og eventuell skjenking av alkohol i tilknytning til virksomheten. Leietaker skal til enhver tid følge alkoholloven og serveringsloven med tilhørende forskrifter. Eventuell skjenking skal ikke på noe tidspunkt være til sjenanse for andre brukere av området eller i strid med gjeldende regler og retningslinjer fastsatt av kommunen eller andre myndigheter.

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 støv/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 moloker tilhørende Ringsaker kommune ved teknisk drift i Strandsagvegen i Brumunddal. Leietaker vil få nærmere informasjon om sted og tilgang.

Avfallsdunker i Mjøsparken skal ikke benyttes.

Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter, som for eksempel 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 besørger og bekoster vedlikehold av fettutskiller.

Foodtruck og utstyr skal kun vaskes med egnede vaskemidler og det må ikke benyttes så mye vann at dette renner ned langs veggene og gulvet og trekker inn i gulvet.

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 17 «Utleiers vedlikeholdsplikt». Leietaker skal forsikre seg om at Leieobjektet er sikret når dette ikke er i bruk.

Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming, som ville ha blitt pålagt uavhengig av de alternative bruksformål som Leieobjektet i henhold til punkt 11 «Leietakers virksomhet» ovenfor lovlig kan benyttes til, skal besørges og bekostes av Utleier som beskrevet i punkt 17, «Utleiers vedlikeholdsplikt», siste avsnitt. Denne ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om Leietaker eller Utleier er adressert for det offentligrettslige kravet. Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav. Leietaker

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

plikter å sørge for brannvernleder for Leieobjektet. Navn og kontaktpunkter på denne skal oppgis til Utleier.

17. 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.

Utleier er ansvarlig for oppfølging av brannkrav.

Det påhviler Utleier å besørge og bekoste alt utvendig vedlikehold. Likeledes påhviler det Utleier å skifte ut tekniske innretninger, slik som tekniske installasjoner for matlaging og servering, møblering av uteområde, belysning og annet utstyr knyttet til Leieobjektets utstyrsbeskrivelse i bilag 1, i dette dokument.

Utleier skal sørge for at Leieobjektet er i samsvar med gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtalens punkt 16 «Leietakers benyttelse av Leieobjektet» eller punkt 26 «Utleiers endring av serveringsstedet»

18. LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

Leietaker er ansvarlig for daglig drift av serveringsstedet og utendørs serveringsareal med møblement og renhold av alle arealer han disponerer samt utendørs serveringsareal.

Parasoller skal tas ned etter stengetid, videre skal parasoller ikke tas i bruk når vind og værforhold tilsier at parasoller kan bli skadet. Skade som skyldes manglende tilsyn og uforsiktig bruk kan føre til erstatningsplikt.

Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene og renhold for Leietakers regning.

19. 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.

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

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 19.

Leietaker kan ikke bruke mer strøm, vann, avløp mv. enn hva Leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Dersom samtykke gis skal Utleier samtidig, dersom Leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om Leietaker ved fraflytting helt eller delvis må omgjøre endringsarbeidene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringsarbeider beskrevet i dette punkt 19 Utleier etter endt leieperiode, med mindre Utleier forlanger at Leieobjektet settes tilbake i sin opprinnelige stand.

Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av Leieobjektet uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

20. FORSIKRING

Hver av partene holder sine eiendeler og 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 20, er Leietakers ansvar. Ved skade på Leieobjektet skal Leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før Utleiers forsikring benyttes.

21. 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.

Dersom hele eller vesentlige deler av Leieobjektet skulle bli ødelagt i leieperioden, grunnet for eksempel brann, skade eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder force majeure-situasjoner) og ingen av partene benytter sin rett etter dette punkt 21 første avsnitt, skal Leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom:

- a) Serveringsstedet repareres/gjenoppføres av Utleier så snart som mulig, senest 15 måneder etter at skaden oppsto, og
- b) Utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr Leietaker en for Leietaker egnet erstatning for Serveringsstedet (erstatningsstedet skal hva gjelder beliggenhet og størrelse/utforming fylle de alminnelige krav som må foreligge for at Leietaker skal kunne utøve tilnærmet normal virksomhet), og
- c) Utleier betaler alle utgifter forbundet med flytting til erstatningsserveringsstedet og tilbakeflytting til Serveringsstedet etter gjenoppføringsperioden.

Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av Serveringsstedet (eventuelt den del av det som i

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full leiebetaling i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppført er ferdigstilt.

22. 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.

23. 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. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 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.11 «Leietakers virksomhet», jfr. punkt 5 «Formål». Ved brudd på avtalens punkt 11, 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 23, 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.

24. FRAFLYTTING

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

Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort og i normal brukstilstand. I tillegg skal samtlige nøkler tilbakeleveres.

Mangler som Leietaker ikke har utbedret, kan Utleier la utbedre for Leietakers regning.

I forbindelse med fraflytting av Leieobjektet skal det foretas befarings. Fra befarings føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. Utleier må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid. Forhold som Utleier kjente til ved fraflytting, kan ikke senere gjøres gjeldende som skade/mangel. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som Utleier ikke ønsker å overta kan Utleier kaste eller fjerne for Leietakers regning. Tilbakelevering av området skal skje senest 3 uker etter siste leietid.

25. LEIEREGULERING

Avtalen åpner ikke for endringer i leien.

26. FREMLEIE

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

27. 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 27 anses ikke som samtykke.

28. 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.

29. 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 1a.

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 tilfredsstillende 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

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

- a. Endringer i bransje, virksomhet eller bruk av hele eller deler av leiearealet etter inngåelse av leieavtalen.
- b. Organisasjonelle 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.

30. UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til Serveringsstedet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid, brannsikring og andre driftsmessige arbeider etc. Leietaker skal da varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Serveringsstedet uten slikt varsel.

31. UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til Leieobjektets forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og ethvert nødvendig forandringsarbeid så vel i som utenfor Leieobjektet.

Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for Leietaker. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard knyttet til Leieobjektet i leieperioden, kan Utleier kreve dekket hos Leietaker i den utstrekning tiltaket kommer Leietaker til gode, herunder hensyntatt tiltakets levetid og gjenværende leietid.

32. DEPOSITUM

Leietaker skal stille kr. 20.000 i depositum.

Det avtales at Leietaker til sikkerhet for skyldig leie, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i Leietakers navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leietaker kan likevel kreve oppgjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen.

Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra Utleier med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom:

- a. partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto i den samme finansinstitusjonen,
- b. Utleier har dokumentert skyldig leie, og
- c. Leietaker ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at varselet etter femte ledd er sendt.

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

Krever Utleier utbetaling etter fjerde ledd, skal finansinstitusjonen varsle Leietaker om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til Utleier hvis Leietaker ikke innen fem uker etter at varselet er sendt, dokumenterer å ha reist søksmål. Varselet skal sendes til Leietakers oppgitte adresse og til en eventuell oppgitt elektronisk postadresse.

Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever Leietaker utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal finansinstitusjonen varsle Utleier skriftlig om kravet og opplyse om at beløpet vil bli utbetalt til Leietaker hvis Utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt, fremmer krav etter bestemmelsene i fjerde ledd eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar ikke finansinstitusjonen slikt krav eller dokumentasjon innen fristen, og Leietaker ikke har trukket kravet tilbake, skal finansinstitusjonen med frigjørende virkning utbetale beløpet til Leietaker.

Utleier dekker kostnadene med å opprette depositumskonto. Utleier kan an vise i hvilken finansinstitusjon depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for Leietaker.

33. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Utleier vil i leieperioden stå som arrangør av forskjellige typer arrangement og forestillinger i Mjøsparken. Utleier forplikter seg til å presentere sitt sommerprogram 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.

34. TINGLYSNING/PANTSETTELSE:

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

35. TVISTER

Twister 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.

36. BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1 – Informasjon om Foodtruck og inventar (Dette bilaget er limt inn sist i leieavtalen)
- Bilag 2 – Søknad
- Bilag 3 – Eventuelle vedlegg til søknaden

37. SIGNATUR

Leieavtalen signeres digitalt via kommunens avtalemodul i Merzell.

BILAG 1 – INFORMASJON OM FOODTRUCK

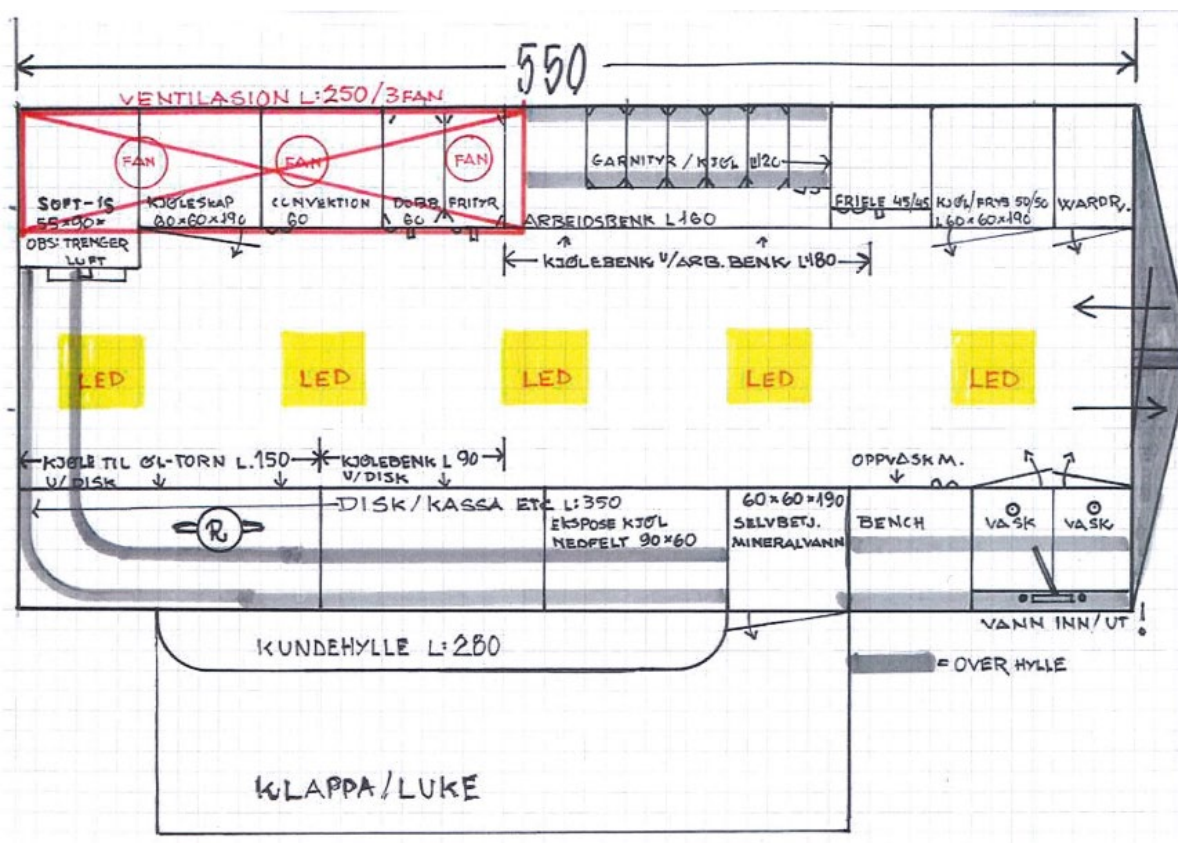
1.1 Generelt

Foodtruck inkludert utstyr er fra 2020. Foodtrucken er en serveringsvogn, innkledd i tre-spiler utvendig. Se nærmere informasjon om plantegning og utstyret i punktene nedenfor.



Foodvogn og utstyr skal kun vaskes med egnede vaskemidler og det må ikke benyttes så mye vann at dette renner ned langs veggene og gulvet og trekker inn i gulvet.

Ringsaker kommune tar forbehold om eventuelle feil i tegningen, eller i beskrivelse av utstyret i punktene nedenfor.


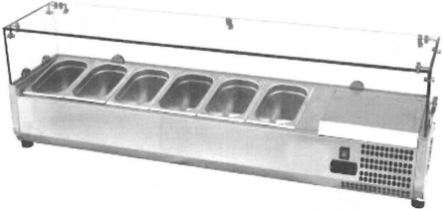
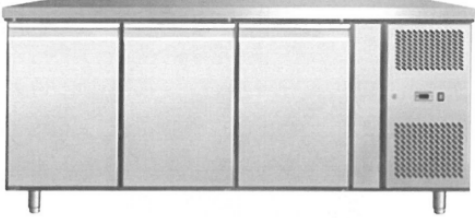
1.2 Innvendig plantegning



1.3 Bilder og beskrivelse av utstyr

1. Type utstyr	Beskrivelse	Bilde
<p>Redfox QQI – 52 washing mashine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - electronic control panel - Dimensions: 575x605x820 - drain pump -washing liquid dispenser -rinse liquid dyspenser - 3 programs: 60, 120, 150 seconds - max steaming temperature 90 degrees - dimension of the basket on the dishes: 50x50 cm (two baskets attached) - Power: 3,5 kW (230V) 	
<p>Cooling Fridge Redfox white</p>	<p>Dimension: 600 x 585 x 1855 Temp.: 2 °C – 8 °C Power: 0,185 kW (230V)</p>	

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

<p>Cooling Fridge Redfox glass front</p>	<p>Dimension: 600 x 585 x 1855 Temp.: 2 °C – 8 °C Power: 0,185 kW (230V)</p>	
Type utstyr	Beskrivelse	Bilde
<p>Salad bar VCH – 3120 Redfox 5x GN 1/3</p>	<p>Dimensions: 1208 x 395 x 465 H Temperature: +2 to +8 Power: 0,34 kW</p>	
<p>Cooling table Redfox CNT 3D</p>	<p>Dimensions: 1795 x 700 x 850 Temp. +2 to +8 Power: 0,24 kW (230V)</p>	

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

<p>Cooling table with 4 drawers Redfox SZ 902</p>	<p>Dimensions: 900 x 700 x 870 Temp. +2 to +8 Power: 0,24 kW (230V)</p>	
<p>Cooling cabinet Redfox RTW 160L</p>	<p>Dimensions: 880x568x686 mm Power: 0,16 kW (230V) Temp. 0 to +12</p>	
<p>Type utstyr</p>	<p>Beskrivelse</p>	<p>Bilde</p>
<p>Convection oven AT 90 ST bartscher</p>	<p>Dimension: 595 x 615x 580h Temp. : 50 °C - 300 °C Power: 2.7 kW (230V, 50 Hz)</p>	

Serveringssted «Pumpehusplassen» i Mjøsparken

<p>Double Fryer 2x 8 l with taps</p>	<p>Dimension: 605x515x345 Power: 2x 3500 W Temp: up to 195 °C</p>	
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------