

Husleieavtale

mellom

Mo Industripark AS

Org. nr. 914 780 152
(Heretter benevnt utleier eller MIP)

og

Helse Nord IKT HF

Org. nr. 918 177 833
(Heretter benevnt leietaker)

Avtale nr. 3156A

1. Leieobjektet.

- 1.1. Leieavtalen omfatter de arealer som er angitt i vedlagte skisse til denne leieavtale.
 Arealets beliggenhet er i MIP bygg nr 330, 2. etasje, Halvor Heyerdahls vei 31, 8626 Mo i Rana.
- 1.2. Nærmere om leiearealet:
- | | | |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| Bygg 332 | Eksklusivt leieareal BTA | ca. 389,0 m ² |
| | Andel fellesareal BTA | ca. 58,0 m ² |
| | Totalt leieareal BTA | ca. 447,0 m ² |
- 1.3. Leietaker overtar de eksklusive leiearealene umøblert.
 Lokalene er nyrenovert ved innflytting.
- 1.4. Leieavtalens formål er : Kontorvirksomhet.

2. Innredning / endring av lokalene.

Dersom leietakers bruk gjør det nødvendig å foreta bygningsmessige endringer av lokalene, må utleiers skriftlige samtykke foreligge før arbeidet igangsettes.

Dersom de bygningsmessige inngrepene er av noe omfang, må betingelsene avklares i separat avtale mellom partene. Uten at dette er skriftlig avtalt, medfører ikke samtykke fra utleiers side at leietaker gis rett til å tilbakelevere lokalene uten at disse stilles i den stand de var ved overtakelsen.

3. Leiepris, leiebetaling og husleieregulering.

- 3.1.
- | | |
|--|---------------------|
| Bygg 332 Kontorer inkl andel fellesareal | 89 121,- kr per mnd |
|--|---------------------|
- 3.2. Leien forfaller til betaling forskuddsvis en gang pr. måned
 Betalingen skal erlegges pr. den første i hver måned
 Etter forfall er MIP berettiget til å beregne morarenter av skyldig leie etter den til enhver tid gjeldende morarentesats mellom næringsdrivende.
- 3.3. Leien er gjenstand for årlig indeksregulering med virkning fra den 1. januar hvert år, første gang med virkning fra 01.01.2025.
 Reguleringen finner sted med utviklingen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, dog slik at leien ikke skal reguleres nedover.
 Basistallet er prisindekstallet pr. oktober 2023, og den årlige regulering finner sted med grunnlag i indekstallet for oktober måned året før reguleringen settes i verk.
 Uavhengig av indeksreguleringen ovenfor er utleier berettiget til å øke husleien dersom offentlige avgifter eller skatter som påhviler fast eiendom øker vesentlig. Likeledes er utleier berettiget til å regulere leien for det tilfelle at det innføres nye avgifter eller andre myndighetsreguleringer som medfører investeringer eller økte kostnader for leieobjektet.
 Slike reguleringer kan finne sted fra det tidspunkt endringene inntreffer.

4. Leietid.

Leieforholdet tar til den 01.01.2024 og løper uten oppsigelse tom. 01.01.2034.
 Dersom ikke avtalen er sagt opp innen tolv – 12 – måneder før utløpet, løper avtalen videre for ett – 1- år ad gangen med samme vilkår for oppsigelse.

5. Merverdiavgift.

- 5.1. Det er fra leiestart forutsatt at leietaker ikke driver avgiftspliktig virksomhet i leieobjektet.
- 5.2. Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre endring i avgiftsmessig status til hele eller deler av Leieobjektet. Leietaker skal innen 14 dager skriftlig besvare Utleiers årlige leietakererklæringer om Leietakers bruk av Leieobjektet gjennom året.
- 5.3. Leietaker og Utleier skal informere hverandre om skattemessig aktiveringspliktig arbeid som utføres på Leieobjektet.
- 5.4. Ved opphør av Leieforholdet skal Leietaker og eventuelle Fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser.
- 5.5. Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, fremleie, mangler eller forsømmelser o.l.
- 5.6. Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 5 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

6. Bruk av lokalene, fremleie, pantsettelse

Lokalene forutsettes benyttet i samsvar med dagens formål.

Bruksendring forutsetter skriftlig samtykke fra utleier.

Leietaker er berettiget til å pantsette sin leierett i h.h.t. denne avtale, og aksepterer med sin underskrift at långiver kan overføre eller fremleie lokalene som ledd i realisering av pantet.

Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Økt avgiftsmessig belastning for utleier som følge av fremleien skal alltid anses som saklig grunn.

Panthaveren har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leietaker misligholder sine forpliktelser overfor utleier eller panthaver. Panteretten og panthavers rettigheter gjelder bare de løpende leieforhold til lokaler og parseller som fremgår av denne avtale.

7. Utleiers forpliktelser i leieperioden.

7.1. Utleiers ansvar for driftskostnader.

7.1.1. Byggforsikring.

Det påhviler utleier å dekke alminnelige bygningsforsikringer.

Tegning av andre forsikringer er leietakers ansvar. Dersom leietakers virksomhet fører til økede byggforsikringspremier eller andre krav fra utleiers forsikringsselskap, skal disse dekkes av leietaker.

7.1.2. Eiendomsskatt.

Utleier dekker kostnadene til eiendomsskatt som knytter seg til leieobjektet og tilhørende fellesområder.

7.2. Utleiers vedlikeholdsplikter.**7.2.1. Ytre vedlikehold.**

MIP har ansvaret for ytre vedlikehold, eksklusive, porter, dører og evt. glass i yttervegg.

7.2.2. Indre vedlikehold.

MIP har ansvaret for bygningens alminnelige grunninstallasjoner så som strømtilførsel fram til leietakers sikringsskap, vannbåren varme fram til varmeveksler, vanntilførsel og kloakkavløp frem til leietakers lokaler.

8. Leietakers drifts- og vedlikeholdsforpliktelser.**8.1. Energi**

Energikostnader, vannbåren varme og strøm, er leietakers ansvar og fordeles av utleier etter forholdsmessig leieareal.

8.2. Vann og avløp

Kostnader for vann og avløp er leietakers ansvar og fordeles av utleier etter forholdsmessig leieareal.

8.3. Renhold og renovasjon

Kostnader for renhold og renovasjon er leietakers ansvar og fordeles av utleier etter forholdsmessig leieareal. For renhold av eksklusive leiearealer etablerer leietaker selv avtale med leverandør.

8.4. Leietakers forpliktelser til å dekke driftsutgifter.

Så langt ikke annet følger av kontraktens øvrige bestemmelser påhviler det leietaker å dekke enhver omkostning ved drift av de leide lokaler og arealer for øvrig som omfattes av leieavtalen.

8.5. Leietakers ansvar for vedlikehold.

Leietaker har det fulle innvendige vedlikeholdsansvar for de leide lokaler som han har eksklusiv rådighet til. Ansvarer omfatter også alle faste installasjoner i de leide lokalene så langt det ikke er tale om bygningens grunninstallasjoner. Ansvarer omfatter dessuten særskilt utstyr, installasjoner eller inventar – herunder bl.a. løfteutstyr, kraner, gass, luft og sveiseinstallasjoner. Kostnader til service og vedlikehold av ventilasjonsanlegg er leietakers ansvar.

Leietaker har ansvaret for indre vedlikehold, inklusive porter, dører og eventuelt glass i yttervegg.

Leietaker er innforstått med og aksepterer at hans ansvar etter denne avtale så langt angår porter, dører og eventuelt glass i yttervegg går utover ansvaret i henhold til husleielovens regler.

Leietaker er ansvarlig for utleverte nøkler og kort. Eventuelle nye nøkler/sylindere må betales av leietaker. Det samme gjelder ved eventuelt tap av nøkler hvor sylindere må skiftes.

Leietaker plikter å behandle de leide lokaler og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller til eiendommen for øvrig.

8.6. Alt vedlikeholdsarbeid skal utføres forskriftsmessig og fagmessig forsvarlig og uten ugrunnet opphold. Dersom leietaker ikke utfører nødvendig vedlikehold av lokalene og installasjonene, er utleier berettiget til å la slikt arbeid utføres for hans regning.

9. Leietakers avtalebrudd/utkastelse.

- 9.1.** Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader som måtte følge av utrydding av Leieobjektet.
- 9.2.** Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).
- 9.3.** Ved vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.
- 9.4.** Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel Felleskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeidere og kostnader til ny utleie.

10. Avvikling.

Ved avvikling av leieforholdet skal de leide lokaler leveres tilbake i ryddiggjort og rengjort stand med hele vindusruter og for øvrig god håndverksmessig stand, bortsett fra forringelse som skyldes vanlig slit og elde.

Ved avvikling og der leietaker fjerner sitt fastmonterte driftsutstyr skal alt av tilkoblinger, tilførsler og fundamenter til driftsutstyret fjernes og lokalet settes i stand etter demonteringen.

Fast inventar, ledninger, armaturer, golvbelegg m.v. som leietaker har anbrakt i lokalene, tilfaller utleier uten godtgjørelse.

Lokalene skal leveres tilbake med samme bygningsmessige innredning og standard som ved overtakelsen, bortsett fra i de tilfeller hvor utleieren skriftlig har akseptert tilbakelevering etter bygningsmessige endringer.

11. Tvister.

Twist i anledning denne avtale med tilhørende tilleggsavtaler, behandles etter tvistemålslovens regler med Rana kommune som verneting.

12. Diverse bestemmelser

I den utstrekning ikke annet er bestemt, får husleieloven anvendelse på denne avtale.

Hver av partene kan la avtalen tinglyses på egen bekostning. Leieretten skal ikke heftes i fremtidige leieavtaler.

13. Spesielle tillegg

Partene har gjort seg kjent med vedleggene til avtalen og godkjenner ved sin underskrift vedleggene som en del av avtalen.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Mo, den

Som utleier :

Som leietaker:

Vedlegg : Arealskisse



52207789 - A20-02-02 - GULBYGGET - UTSNITT PLAN 2 ETG, GULBYGGET 330 - HELSE NORD - foreløpig 2023-02-02 - 1:100 - VeKam