
Ettersendt dokument til PS 8/18



HUSLEIEAVTALE

Utleier: **Opplysningsvesenets fond**
Postboks 535, Sentrum, 0105 Oslo
Org.nr. 970 955 569

Utleierens kontaktperson og telefon:
Prestegårdsinspektør: Knut Berg
Telefon/e-post: 45 11 50 00, knut.berg@ovf.no

Leierens navn og adresse:
Volda kommune
Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda
Telefon: 70 05 87 00
E-post: postmottak@volda.kommune.no
Organisasjonsnummer: 939 760 946

Leierens kontaktperson og telefon:
Kontaktperson: Svein Berg Rusten
Telefon/e-post: 91 86 83 29, svein.berg.rusten@volda.kommune.no

1. LEIEFORHOLDET GJELDER

Gårdsnummer 29 bruksnummer 1 i Volda kommune.

Avtalen omfatter leie av Volda prestebolig med hage og garasje (stabbur medfølger ikke).
Adresse: Prestegata 2, 6100 Volda.

2. BRUKEN AV BOLIGEN

Boligen skal brukes til kommunalt drevet dagtilbud for personer relatert til rus og/eller lettere psykiske problemer (Gnisten), samt kommunalt arbeidstilbud for personer som har falt ut av arbeidsliv eller skolegang (Styrk Arbeid). Det skal til enhver tid være tilstrekkelig antall ansatte fra kommunen til stede for å holde tilsyn. Annen eller utvidet bruk krever utleierens skriftlige samtykke.

Leier må til enhver tid følge gjeldende husordensregler datert 06.01.2016. Brudd på husordensregler fra leietaker, eller en person leietaker har gitt adgang til boligen, kan medføre oppsigelse eller heving av leieavtalen.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieobjektet overtas av leieren den 01.03.2018 (eller så snart alle forhold er klart) i den stand den står. Husleie betales fra 01.03.2018, første husleiekrav forfaller den 01.03.2018 og gjelder for 1 måned.

Avtalen kan sies opp i leieperioden av begge parter i samsvar med husleielovens §§ 9-4 til 9-8. Oppsigelse kan likevel ikke skje i løpet av de første 10 år, med mindre kommunen misligholder bestemmelser i avtalen som gir grunnlag for oppsigelse.

Leier er kjent med at dette er en tjenestebolig (prestebolig), og at det er knyttet boret til boligen. En oppsigelse i leieperioden kan blant annet begrunnes med at boligen skal brukes som tjenestebolig. Oppsigelse på dette grunnlag er å anse som saklig grunn til oppsigelse. *Kommunen garanterer å stille med alternativ bolig dersom nytilsatt prest ønsker å bo i en tjenestebolig. Slik bolig må godkjennes av Opplysningsvesenets fond.*

Dersom boligen besluttet solgt er det avtalt mellom partene at det utløser saklig grunn til oppsigelse av leieforholdet. Salg utløser ikke oppsigelsesrett i den avtalte korteste leieperiode, i denne avtalen de første 10 år av leietiden.

Oppsigelse fra utleier eller leier må være skriftlig. Det er avtalt at oppsigelsesfristen skal være tolv - 12 - måneder. Fristen starter å løpe fra første månedsskifte etter poststemplet oppsigelse.

4. LEIE

Leiesummen er kr 13.000,- pr måned. Husleien kreves inn av Opplysningsvesenets fond forskuddsvis, med forfall den 1. i hver måned, gjeldende fra 01.03.2018.

Leieren tegner eget strømabonnement og betaler eventuelt oljeforbruk selv. Utleier betaler offentlige avgifter.

Ved forsinket betaling av forfalte krav etter denne kontrakt beregnes morarenter etter lov av 17.12.76 nr 100.

5. REGULERING AV HUSLEIEN

I samsvar med husleielovens § 4-2, kan partene kreve leien regulert med en måneds skriftlig varsel i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan skje en gang pr år. Utgangspunktet for første års regulering, er den konsumprisindeksen som forelå ved kontraktsinngåelsen.

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter lovens § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette frem krav om at leien blir satt til gjengs leie på tidspunktet for iverksetting ved utleie av liknende husrom på lignende avtalevilkår jf. husl. § 4-3. Ved fastsetting av leien etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av

leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats utover vedlikeholdsplikten. Tidspunkt for iverksetting kan tidligst settes til ett år etter siste regulering. Ved uenighet fastsettes gjengs leie etter husleielovens § 12-2.

6. OVERLEVERING AV LEIEOBJEKTET

Utleieren plikter å stille boligen til rådighet for leieren til avtalt tid. Leieobjektet leies ut i den stand det er fremvist.

Overlevering skjer den 01.03.2018. Leier står for utskifting av sylinder (låser) med nøkler og ellers uhindret atkomst til objektet (frivillig).

7. LEIERENS PLIKTER

Leier skal sørge for det alminnelige indre oppsyn og vedlikehold av de rom han har i bruk. Dette medfører at leier plikter å ha tilsyn med dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet.

Leieren plikter å behandle leieobjektet (de freda bygningene) og eiendommen ellers med særlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden i og forsvarlig behandling av eiendommen. I stuen mot nordvest må det være forsiktig bruk og ikke noe skal festes til veggen pga tapetene. Om bilder skal henges opp, må det skje ved bruk av snører festet til taklister.

Leieren må erstatte all skade, inkludert skader forårsaket av frost, som skyldes ham selv, hans husstand, fremleiere eller andre som han har gitt adgang til objektet eller eiendommen for øvrig.

Leieren skal holde oppsyn med de rom i huset han ikke bruker, og se til at vannledninger ikke fryser og at huset generelt sett ikke "lider nød".

Leier plikter å klippe plen og å holde utomhusanlegget i velstelt stand. Han har selv ansvar for snømåking og strøing.

Leieren må ikke uten utleierens samtykke sette opp markiser eller antenner på eiendommen eller forandre leieobjektet, så som anbringelse av fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, vegger, vinduer eller annet.

Eventuelt vedlikeholdsarbeid på bygninger som kan utføres av leietaker skal avtales på forhånd mellom partene. Godtgjørelse for dette kan være fradrag i husleie.

Huseier har anledning til å gjennomføre vedlikehold på prestegarden uten å stå i noen forpliktelser til leietaker. Eventuelle tiltak skal forhåndsvarsles og gjennomføres hensynsfullt.

Oppfølging av beboere

Kommunen som leietaker har ansvaret for å sikre at brukerne får forsvarlig opplæring og oppfølging i forhold til å bruke alle tekniske installasjoner i bygningen, inkludert fyring med ved i boligens ildsteder. Kommunen må også sikre at beboerne bruker bygningen riktig, og at det er

tilstrekkelig oppfølging til å hindre skader ved feil bruk av bygningen. Eventuelle nabospørsmål håndteres av kommunen.

8. LEIERENS MELDEPLIKT

Leier plikter straks å melde til utleier enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for alle skader som kommer av forsinkelsen.

9. FRAMLEIE

Leieren har ikke adgang til å framleie objektet uten utleierens skriftlige samtykke.

10. OVERDRAGELSE AV LEIEKONTRAKT

Leieren har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av lovbestemmelser.

11. FORSIKRING OG ANSVAR

Leieren plikter å tegne forsikring for den type skader leieren vil være ansvarlig for overfor utleieren, for eksempel hjemforsikring på vanlige vilkår som dekker innbrudd, brann, vannskade osv., vanligvis betegnet som innboforsikring.

Leieren må fremlegge forsikringsbevis senest en måned etter overtakelsestidspunktet.

Utleieren har ikke ansvar for skader eller tap som oppstår som følge av innbrudd, brann, vannskade m.m. Utleier har heller intet ansvar for andre skader eller tap som følger av bruken av leieobjektet.

Kommunen er ansvarlig for alle skader brukerne påfører bygningen i leietiden, uavhengig av om det er uhell eller forsettlig skader.

12. FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

Når forholdene krever det, må leieren finne seg i at utleieren eller noen på hans vegne skaffer seg adgang til boligen.

13. TILBAKELEVERING

I tiden før tilbakelevering plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på objektet.

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille leieobjektet med tilbehør til utleierens disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og eller uhindret atkomst til husrommet. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Ved leieforholdets opphør av hvilken som helst grunn, skal utleieobjektet være ryddet, rengjort og i godt vedlikeholdt stand, jf kontraktens pkt. 9. Dersom dette ikke er gjort, kan utleieren utføre arbeidet på leierens bekostning. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 9 er oppfylt, aksepterer utleieren normalt slit og elde frem til fraflytting.

Alle nøkler leveres utleieren ved leieforholdets opphør.

14. LEIERENS AVTALEBRUDD/TVANGSFRAVIKELSE/TVANGSGRUNNLAG

Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis ikke leie blir betalt, og leieren ikke innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet utleieobjektet. Leieren vedtar at tvangsfravikelse kan kreves, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, tredje ledd.

Ved vesentlig mislighold av avtalen, kan avtalen heves, jf. husleieloven §9-9. Leieren plikter da å fravike leieobjektet.

Ved tvangsfravikelse og inndrivelse av krav etter denne kontrakt, plikter leier å betale et gebyr til dekning av utleiers utgifter.

15. TINGLYSING

Denne kontrakt kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke.

16. TVISTER

Hvis ikke annet blir avtalt avgjøres eventuelle tvister av de ordinære domstoler med Oslo tingrett som verneeting.

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, ett til hver av partene.

Utleier

Leier

Oslo, den

....., den.....

Opplysningsvesenets fond

Volda kommune

.....

.....

Alminnelige husordensregler

06.01.2016

- Leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter vanlige ordensregler.
- Boligen må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.
- Alle rom i boligen skal til enhver tid være beboelig. Lagerrom skal brukes til oppbevaring av eiendeler.
- Utearealene skal være ryddige, og leietaker plikter å klippe plen og har selv ansvar for snømåking og strøing.
- Leietaker sikrer mot frost, nedstenging av vann, avtapping, utekraner, osv.
- Leietaker sikrer varme i boligen (ikke kun for å hindre frost, men også for å unngå bygningsskader).
- Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder, garasje e.l. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av levende lys etc.
- Røyking inne er ikke tillatt.
- Leietaker sikrer og vedlikeholder brannvernustyr (bytte batteri brannvarsler, snu brannslukningsapparat m.v.).
- Sortering av avfall etter kommunens avfallsløsning.
- På søndager, ved begravelser, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet.
- Lufting/tørking av tøy på utestativ er ikke tillatt søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.
- Utførelse av ulovlige handlinger (for eksempel bruk, oppbevaring og salg av narkotiske stoffer) er ikke tillatt og medfører oppsigelse/heving av kontrakten.
- Viktig å bruke tørr ved til fyring i alle vedovner, og at det tømmes for aske jevnlig.