



## LEIEKONTRAKT – LEIE AV AREAL

### FOR UTLEIE AV DEL AV GNR. 234, BNR. 107 – VANNSKREKK AS - PÅ SØRENGKAIA TIL UTESERVERING

#### 1. KONTRAKTSPARTER

Utleier: Oslo kommune v/Bymiljøetaten  
Org.nr: 996 922 766  
Adr: Karvesvingen 3, 0579 Oslo  
Tlf: 21 80 21 80  
E-post: [postmottak@bym.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no)

Leietaker: VANNSKREKK AS  
Org.nr: 930 576 875  
Adr: Sørengkaia 136, 0194 Oslo  
Tlf: 905 20 371  
E-post: [Vannskrekkbar@gmail.com](mailto:Vannskrekkbar@gmail.com)

Samlet omtalt som partene.

Kontaktpersoner for partene er:

Kontaktperson for utleier	Kontaktperson for leietaker
Navn: Eva Winger Adresse: Karvesvingen 3, 0579 Oslo E-post: <a href="mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no">postmottak@bym.oslo.kommune.no</a> Telefon: 21 80 21 80	Navn: Misgina Ghebremeskel Adresse: Sørengkaia 136, 0194 Oslo E-post: <a href="mailto:Vannskrekkbar@gmail.com">Vannskrekkbar@gmail.com</a> Telefon: 90 52 03 71

Ved skifte av kontaktperson skal dette umiddelbart skriftlig meddeles den annen part. All skriftlig henvendelse til utleier, skal i tillegg sendes i kopi til utleiers postmottak.

#### 2. LEIEOBJEKT

Leieforholdet gjelder del av Gnr. 234, bnr 107, med adresse Sørengkaia 136, 0194 Oslo.

Arealet er på ca. 96,4 kvm, og er beliggende som vist på vedheftet skisse og bilder. Mål mot toalett 5m x 10,2 m og 21,64 m x 2,1m fra vegglivet.

#### 3. LEIESUM

Total leie for leieforholdet utgjør kr. 235 843,- ekskl. mva., og vil bli fakturert i mai og oktober 2023, med kr. 117 921,5,- pr. gang.

Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 28 i hver termin. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt av bank i Norge.

Leien er beregnet ut fra en kvm pris på kr 455 i sommersesong (mai – september), og kr. 343,- for vintersesong (halve oktober).

Utleieren kan kreve leien regulert en gang pr. år. Det varsles her om at leien, for leieforhold med varighet over ett år, vil reguleres årlig i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal ikke leien kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet. Opprinnelig kontraktsindeks er siste gjeldende oktoberindeks ved kontraktsinngåelsen.

Dersom renovasjons-, vann- og avløpsavgift tilfaller leieobjektet, vil leietaker i tillegg til den ordinære leie bli belastet for disse etter et å konto beløp med avregning ved hvert årsskifte. Slike utgifter forfaller til betaling straks etter kommunens påkrav.

Alle øvrige utgifter og avgifter vedrørende overtakelse, bruk og tilbakelevering av leieobjektet er utleier uvedkommende. Eventuelle kostnader ved tinglysing og oppmåling dekkes av leietakeren.

Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

Leie eller andre krav i forbindelse med denne kontrakt utleier har på leietaker gjøres opp ved kommunal avregning. Leietaker kan ikke avregne i krav mot utleier, med mindre kravet er erkjent.

#### **4. MERVERDIAVGIFT**

Dersom det blir innført merverdiavgift ved utleie av objekter som omfatter nærværende leieforhold, plikter leietaker å betale denne avgift i tillegg.

#### **5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET**

Leiekontrakten er tidsbestemt og gjelder fra 01.05.2023, og utløper uten oppsigelse den 15.10.2023.

Leieforholdet er gjensidig oppsigelig i leieperioden med 1 måneds varsel til fraflytting den siste dag i måneden. En eventuell oppsigelse må være skriftlig.

#### **6. BRUK AV LEIEOBJEKTET**

Arealet må bare benyttes til utservering tilknyttet arealet innenfor. Og til salg av samme type varer som innendørs serveringssted..

Leietaker forplikter seg til enhver tid å inneha de nødvendige godkjenninger knyttet til bruken av leieobjektet fra Bymiljøetaten, Plan- og bygningsetaten og lignende.

Eventuelle pålegg fra offentlig myndighet, som Helseetaten, Arbeidstilsynet, Brann- og redningsetaten o.a. på grunn av leietakers virksomhet, pliktes fulgt opp av leietaker.

Ovennevnte tillatelser og pålegg er utleier uvedkommende.

Utleier har intet ansvar om leietakers bruk av leieobjektet ikke blir tillatt av bygningsmyndighetene, annen offentlig instans eller som følge av krav fra naboene etter de naborettslige regler, selv om bruken er avtalt.

En eventuell tilkobling til ledningsnett for vann- og avløp og elektrisk kraft skal utføres av autorisert rørlegger/elektriker i tråd med de til enhver tid gjeldende forskrifter på området.

Felling av trær, graving på leieobjektet, bortføring av stein, jord eller sand er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder for bemaling eller anbringelse av skilter på gjerder m.m.

Dersom offentlige arbeider (eks. gravearbeider) nødvendiggjør midlertidig fravikelse av leieobjektet, er leietaker pliktig til å fravike etter 7 dagers varsel. Ved brann, vannlekkasje o.l. må leieobjektet fravikes øyeblikkelig etter ordre fra offentlig myndighet.

Ved midlertidig fravikelse som følge av offentlige arbeider for lengre tid enn 14 dager, vil leien bli redusert forholdsmessig.

## **7. LEIETAKERS PLIKTER**

Leietakeren forplikter seg til å overholde de regler og bestemmelser for orden og renslighet på leieobjektet som påbys av Oslo kommune og politiet. Ved overtredelse av disse regler bærer leietakeren ethvert ansvar.

Det påligger leietakeren til enhver tid å holde leieobjektet i ryddig og ordentlig stand. Leieobjektet må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse for omgivelsene eller naboene, og heller ikke på en slik måte at leieobjektets omdømme nedsettes. Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Ansvar for rydding av snø og is, sikring mot takras, strøing, renhold av fortau og for å holde åpne vannavløp i fortau, rennestein, grøft eller liknende på eller langs leieobjektet overtas av leietaker, så langt det gjelder plikter som påligger utleieren som eier. Gjerdehold påligger også leietaker. For gjerdehold gjelder det som blir bestemt av utleieren.

Leietaker skal ikke foreta seg noe på leieobjektet som medfører forhøyelse av faste avgifter, eller betinger nye faste utgifter for kommunen.

Transport til og fra leieobjektet må foretas på en forsvarlig og forsiktig måte.

Leietaker betaler alle skatter, avgifter og omkostninger i tilknytning til leieobjektet. Det samme gjelder eventuelle offentlige pålagte installasjoner av et hvert slag på leieobjektet.



Ved brann eller annen form for skade på leieobjektet og/eller eventuell bebyggelse på denne, forplikter leietaker seg til å utbedre slike skader, eventuelt å gjenoppbygge bygninger til samme størrelse og minimum samme standard som de hadde på skadetidspunktet.

Leieren plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for eventuelle tekniske anlegg på leieobjektet som til enhver tid gjelder.

Leietaker plikter ved fratredelse å tilbakelevere leieobjektet i ryddiggjort stand. Faste installasjoner av enhver art, herunder asfalt, kan kreves fjernet. Dersom leietaker ikke etterkommer krav om fjerning innen 14 dager etter leieforholdets opphør, har utleier rett til, for leietakers regning og risiko, å foreta pålagt fjerning. Denne retten for utleier omfatter også retten til å avhende materialer, varer og gjenstander som er etterlatt i leieobjektet. De kostnader utleier har i forbindelse med fjerning, kan dekkes av eventuelt utbytte fra ovennevnte avhendelse eller rettslig innkreving fra leietaker. Det samme gjelder for eventuell leierestanse.

Ved fraflytting av leieobjektet skal eventuelle ledninger som har vært benyttet plugges på forskriftsmessig måte, med mindre utleier ønsker noe annet.

Utleier eller vedkommende bestyrer skal ha uhindret adgang til leieobjektet for besiktigelse og taksering. Ved opphør av leieforholdet plikter leietaker å fremvise leieobjektet etter nærmere avtale med utleier.

## **8. FREMLEIE / FREMLÅN / OVERDRAGELSE**

Fremleie eller fremlån av leieobjektet eller deler av leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Overdragelse av leieavtalen er ikke tillatt.

## **9. ANSVAR FOR FEIL OG SKADER VED LEIEOBJEKTET**

Leieobjektet leies i den stand det er på avtaletidspunktet.

Utleier har ikke ansvar for åpenbare eller skjulte feil eller mangler ved leieobjektet, eller skade på nye eller gamle ledninger så som vann-, kloakk-, gass- og elektriske ledninger. Det samme gjelder for skade som oppstår som følge av feil ved slike ledninger. Utleier har heller ikke ansvar for andre leietakers handlinger eller forhold. For øvrig overtar utleier som eier intet ansvar som ikke etter lov måtte påhvile den.

Leieobjektet skal ikke forurennes. Dersom det avdekkes forurensning på leieobjektet som skyldes leietaker eller noen han svarer for, er leietaker pliktig til å utbedre forholdet. Dersom utbedring ikke er gjennomførbart, kan leietaker holdes erstatningsansvarlig for utleiers tap som følger av forurensningen.

Det er leietaker som har bevisbyrden for at eventuell forurensning ikke skyldes leietaker eller noen han svarer for.

## **10. FORCE MAJEURE**

Streik, lockout, blokade, brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig, pandemi, jordskjelv, inngrep av offentlig myndighet eller andre forhold som partene ikke rår over, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad partene er hindret i å oppfylle sine forpliktelser eller forpliktelsene ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller, under slike forhold, plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

Blir leieobjektet totalskadd ved brann eller annen hendelig begivenhet i leietiden, faller leieavtalen bort.

## **11. MISLIGHOLD**

Brudd på kontraktens bestemmelser er mislighold. Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan partene heve kontrakten.

Blir den avtalte leie eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter forfallsdato, vedtar leietaker med dette tvangsgrunnlag for tvangsfravikelse og kan kastes ut uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd bokstav a.

Leietaker kan ikke sette frem motkrav mot utleier, med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort.

Dersom leietaker ikke fraflytter leieobjektet når leieperioden er ute, kan han kastes ut uten søksmål. Leietaker vedtar med dette tvangsgrunnlag for fravikelse, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd bokstav a eller b.

Dersom leietaker flytter etter krav fra utleier på grunn av mislighold eller ved eventuell utkasting, plikter han å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag for det som utleier får inn ved ny utleie. Ved oppsigelig leiekontrakt plikter han å betale leie ut oppsigelsestiden med de samme fradrag som nevnt ovenfor. Leietaker må også betale kostnader som påløper som følge av utkasting og ryddiggjøring.

## **12. TVISTELØSNING**

Tvistespørsmål mellom utleier og leietaker skal søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke er mulig, er Oslo tingrett rett verneting.

## **13. MILJØ**

Utleier er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001.

Leietaker har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser virksomheten har på det ytre miljøet, samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:

- 1) tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 1,

- 2) støy og rystelser, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 2,
- 3) lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndigheten bestemmer, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 3,
- 4) påvirkning av temperaturen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 4,
- 5) visuell forurensning, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.6.2008 nr. 71 § 29-2,

som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.

Ved forespørsel plikter leietakeren å gi opplysninger til utleier om:

- 1) forhold ved egen virksomhet som påvirker eller kan påvirke det ytre miljø, herunder
  - planlagte og iverksatte tiltak eller aktiviteter i miljøet,
  - produkters egenskaper eller innhold,
  - forhold ved driften av leietakers virksomhet,
  - administrative avgjørelser og tiltak
- 2) forhold ved egen virksomhet som kan påvirke menneskers helse, sikkerhet og levekår i den grad de påvirkes eller kan bli påvirket av tilstanden i miljøet eller faktorer som nevnt i nr. 1.

#### **14. SÆRLIGE BESTEMMELSER**

Det gjøres oppmerksom på at opprinnelig søknad/kartskisse ikke kunne innvilges på grunn av stolpe og benk som står ved arealet.



### 13. MILJØ

Utleier er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001.

Leietaker har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser virksomheten har på det ytre miljøet, samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:

- 1) tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 1,
- 2) støy og rystelser, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 2,
- 3) lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndigheten bestemmer, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 3,
- 4) påvirkning av temperaturen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 4,
- 5) visuell forurensning, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.6.2008 nr. 71 § 29-2,

som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.

Ved forespørsel plikter leietakeren å gi opplysninger til utleier om:

- 1) forhold ved egen virksomhet som påvirker eller kan påvirke det ytre miljø, herunder
  - planlagte og iverksatte tiltak eller aktiviteter i miljøet,
  - produkters egenskaper eller innhold,
  - forhold ved driften av leietakers virksomhet,
  - administrative avgjørelser og tiltak
- 2) forhold ved egen virksomhet som kan påvirke menneskers helse, sikkerhet og levekår i den grad de påvirkes eller kan bli påvirket av tilstanden i miljøet eller faktorer som nevnt i nr. 1.

### 14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Det gjøres oppmerksom på at opprinnelig søknad/kartskisse ikke kunne innvilges på grunn av stolpe og benk som står ved arealet. □

### 15. SIGNATUR

Senest ved underskrift av kontrakten skal leietaker fremlegge gyldig firmaattest, eller eventuelt annen gyldig dokumentasjon som bekrefter signaturrett, dersom utleier krever det.

Denne kontrakten er undertegnet i [antall] eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Kontrakten er ikke bindende for utleier før den er signert av etatens direktør, eller den som har fått signaturfullmakt.

Sted/dato: 6/3-23

Sted/dato: Oslo 1/3-2023

For utleier:

*Maren E. Dahm*

For leietaker:

*[Signature]*

Oslo Kommune  
Bymiljøetaten

VANNSKREKK AS

Org.nr: 996 922 766

Org.nr: 930 576 875