LEIEAVTALE MELLOM SORTLAND KOMMUNE OG STIFTELSEN MUSEUM NORD/GAIA

1. Avtalens parter

Utleier: Sortland kommune

Org.nr 847 737 492

Adresse: Postboks 117, 8400 Sortland kommune

E-postadresse: postmottak@sortland.kommune.no

Leier: Stiftelsen Museum Nord

Org.nr 985 888 299

Adresse: Postboks 104, 8459 Melbu

E-postadresse: sortland.museum@museumnord.no

Leieobjektets adresse:

Rådhus I, Sortland kommune; kinosal og deler av foajé.

2. Leieobjekt og areal

Intensjonen med avtalen er å tilrettelegge for utstilling i forbindelse med Gaia-prosjektet som en del av kommunens totale bidrag. Avtalen gjelder leie av kinosal og deler av foajé, i Rådhus I, jf. vedlegg A.

Romliste:

101	Foajé og kiosk
213	Scene
214	Kinosal

3. Leietakers virksomhet

Leieobjektet skal kun benyttes til utstilling og arrangementer knyttet til denne. Endring av bruksområde er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

4. Leiekostnader

Det skal ikke betales leie i leieperioden da bruk av kinosal og deler av foajéen regnes som en del av det totale økonomiske bidraget fra Sortland kommune. Estimert leiepris for kinosalen og deler av foajéen er kr 1 200 000,- for 2024.

5. Leietid og fremleie

Leieperioden er fra 01.01.2024 til 31.12.2024, med mulighet for forlengelse. Leier tar kontakt med utleier innen 01.12.2024 for å avklare videre leieforhold.

Fremleie er ikke tillatt.

6. Drift og vedlikehold

Leier er ansvarlig for utgifter knyttet direkte til utstillingen. Utgifter knyttet til renhold og energikostnader dekkes av Sortland kommune og inngår i det totale økonomiske bidraget fra kommunen. Kostnader for renhold og oppvarming er estimert til kr 170 000,- for 2024.

Fordeling av kostnader:

Energi	100 000,-
Renhold	70 000,-
Totalt	170 000,-

Leielokalene og tilhørende toaletter vil bli rengjort en gang i uken av Sortland kommune. Museum Nord rydder selv daglig/ved behov. Stolene i kinosalen vil bli rengjort to ganger i året. Renhold utover det avtalte dekkes av Museum Nord. Alt renhold skal utføres av Sortland kommune, uavhengig av hvem som dekker kostnaden.

Museum Nord har tillatelse til å søke om midler for å utbedre eksisterende utstyr i kinosalen på vegne av Sortland kommune.

7. Lokalenes innredning og overtakelse

Lokalene overtas i den stand de var i ved befaring høsten 2023. Kinosalen og foajéen i Rådhus I er fredet av Riksantikvaren. Det vil si at Museum Nord må behandle leieobjektet i tråd med reglene som gjelder for fredede bygg. Alle endringer må derfor godkjennes på forhånd av utleier.

Leietaker får utlevert nøkkelbrikker til lokalene. Disse knyttes til navngitt person, se vedlegg B.

8. Lokalenes bruk

Lokalene skal brukes til utstilling og arrangementer knyttet til denne. Som en del av samarbeidet lager Museum Nord informasjonsmateriell som formidler kvalitetene til de fredede lokalene.

Etter arrangementer som varer utover normal arbeidstid skal leier sjekke at alle dører er låst og at alarmen er aktivert. Teknisk drift skal få beskjed ved arrangementer på kveldstid og i helger.

De deler av foajéen som ikke inngår i leieforholdet brukes som møterom av Sortland kommune. Museum Nord skal vise hensyn når det foregår møter der.

Wiresystem på scenen er ikke godkjent for bruk og kan dermed ikke brukes slik de henger nå.

9. Fraflytting

Ved fraflytting leveres lokalene tilbake i samme stand som ved leieforholdets start. Lokalene skal være ryddet. Dersom det ikke er ryddet i tilstrekkelig grad plikter leier å dekke utgifter utleier måtte ha for å få fjernet leiers utstyr. Det gjøres en felles befaring ved leieforholdets slutt.

Alle nøkler til lokalene skal leveres tilbake til utleier.

10. Forsikringsmessig ansvarsfordeling

Utleier skal holde bygget forsikret i leieperioden. Leier besørger selv forsikring av eget innbo og løsøre.

Eventuelle skader som måtte påføres bygget eller bygningens tekniske anlegg i leietiden, og som kan føres tilbake til leiers bruk av bygget, skal dekkes av leier. Leier plikter straks å melde fra til utleier om eventuelle skader som oppstår, uavhengig om det faller inn under pliktig forsikringsordning.

11. Erstatning

Leier blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes han selv, folk i hans tjeneste og personer han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsansvaret omfatter kostander til utbedring av skader på de leide lokaler og andre deler av eiendommen.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av utleiers mislighold. Erstatningen dekker direkte tap. Leiers indirekte tap dekkes ikke med mindre utleier har handlet grovt uaktsomt.

Kortere avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft og lignende kan leier ikke kreve erstatning for.

Streik lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, eksempelvis brann, eksplosjon, maskinskade, vannlekkasje, avbrutt tilførsel av vann, strøm, opptøyer, krig eller inngrep fra offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye

kostnader. Likedan opphører under slike forhold utleiers plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

12. Forholdet til husleieloven

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke for dette leieforholdet; §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-6, 8-4, 8-5 og 8-6 annet ledd. For øvrig er det denne avtalen som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn det som følger av de fravikelige reglene i husleieloven.

13. Mislighold

Leier og utleier kan heve eller si opp avtalen med rimelig varsel ved vesentlig mislighold fra den annen part. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at lokalene ikke er egnet for bruk som må anses tilsiktet, eller at leier ikke betaler tilleggsutgifter helt eller delvis.

14. Lovvalg og tvisteløsning

Partene er enig i at eventuelle tvister vedrørende denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvister mellom partene avgjøres for de ordinære domstoler med Midtre Hålogaland tingrett som eksklusivt verneting.

15.Vedlegg

Vedlegg A: Plantegning Rådhus I

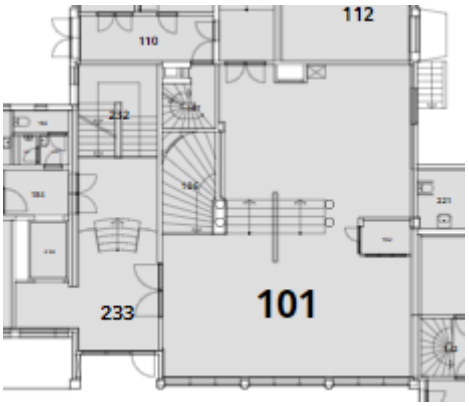
Vedlegg B: Liste over utleverte nøkler

16. Underskrifter

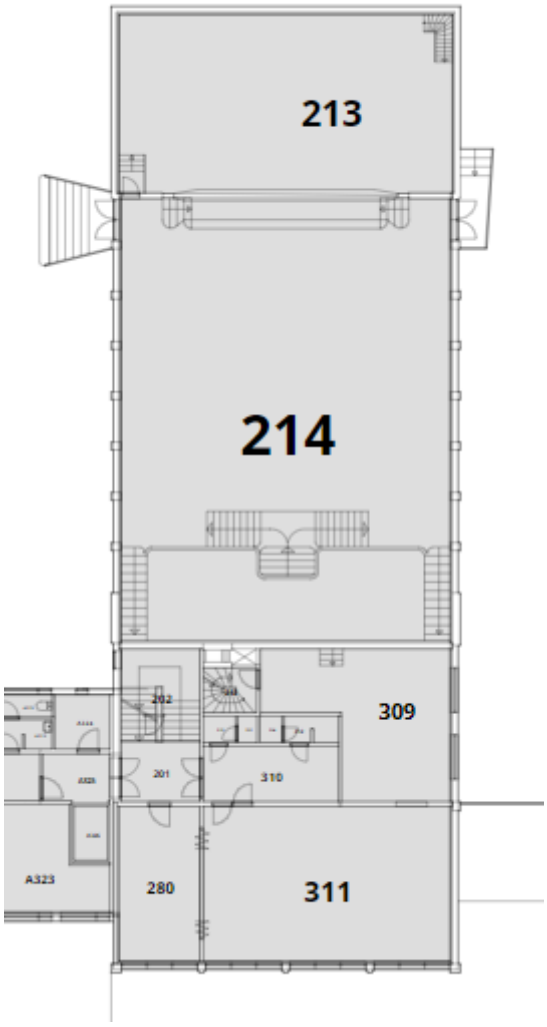
Sted	Dato	Sted	Dato
For utleier		For leier	

VEDLEGG A

1. etasje



2. etasje



VEDLEGG B

Nøkkelliste: