



KYSTVERKET

LEIEAVTALE

mellom

KYSTVERKET

og

FORENINGEN XXX

for

XXX FYRSTASJON

Xxx kommune **kommune.nr**, gnr **xx** bnr **xx**

Grunneier **Staten v/Kystverket /privat gr.eier**

[Plass til bilde av fyrstasjonen]

Leietid **xx.xx.2025 – xx.xx 2035**

Dette er en videreføring av et leieforhold som første gang ble etablert **xx.xx.xxxx**

Kystverkets saksnummer: **xxxx/xxxx**

3 LEIEOBJEKT OG AREAL

Avtalen gjelder [.....] fyrstasjon.

Leieobjektets adresse:

Adresse: [.....]

Gnr. [.....], bnr. [.....] i [.....] kommune

Leieforholdet gjelder:

Følgende spesifiserte deler av fyrstasjonen/eiendommen, jf. vedlegg 4.:

[.....]

Kun ovennevnte spesifiserte deler av eiendommen er omfattet av denne avtalen. Særskilt avtaleregulering kreves for at leietaker skal få tilgang til tekniske rom i inkluderte bygninger, eller tilgang til fyrtårn.

Andre leietakere på eiendommen er [.....]. Disse disponerer [.....] til [.....]. Disse skal ha rett til uhindret atkomst til sine installasjoner på eiendommen.

Leietaker skal bidra til å finne løsninger dersom utleier eller andre offentlige etater eller bedrifter under leieperioden får tjenstlig behov for å sette opp, drifte og vedlikeholde installasjoner eller lignende på eiendommen. Partene i slike avtaler skal i alle tilfeller være Kystverket og installasjonseier.

4 FREDNING

Alternativ 1:

Leieobjektet er fredet ved Riksantikvarens vedtak av [.....], jf. vedlegg 2. Se også Kystverkets forvaltningsplan i vedlegg 3.

Leietaker forplikter seg til å følge de fredningsbestemmelsene som følger av Riksantikvarens vedtak, og ikke iverksette tiltak som er i strid med disse. Leietakers vedlikeholdsplikter på leieobjektet er begrenset til de konkrete oppgaver som følger av denne avtale med vedlegg, herunder årlige arbeidsprogram. Leietakers vedlikeholdsarbeid skal dog alltid utføres med metoder og deler/materiell som ivaretar fredningsbestemmelsene, samt i nærmere dialog med Kystverket. Dersom utleier mener det er hensiktsmessig, kan utleier på anmodning fra leietaker søke om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, jf. kulturminneloven § 15 a.

De fredede deler av leieobjektet fremgår av Riksantikvarens vedtak.

Alternativ 2:

Eiendommen er ikke fredet etter kulturminneloven.

5 LEIEFORHOLDETS FORMÅL OG FORUTSETNINGER

Leieforholdet inngås under følgende formål og forutsetninger:

Formål og forutsetninger for dette leieforholdet:

- [.....]

Generelle formål og forutsetninger for alle Kystverkets fyrleieavtaler:

- Uavhengig av om eiendommen er helt eller delvis fredet skal eiendommen bevares og sikres som kulturminne, og eiendommens egenart skal bevares.
- Husleieloven gjelder så langt ikke annet følger av denne avtalen.
- Leietaker skal ivareta og fremme allmennhetens adgang til fyreiendommen.
- Leietaker forplikter seg til å holde utleier orientert om planene for utviklingen og bruken av leieobjektet.
- Utleier og leietaker skal samarbeide om planlegging av videre vedlikehold, istandsetting og utvikling av leieobjektet. Tiltak kan ikke igangsettes uten Kystverkets godkjenning.
- Utleier vil løpende vurdere mulighetene for å bidra til vedlikehold og/eller oppgradering av leieobjektet ut fra de til enhver tid gjeldende budsjettammer.
- Leietaker må ikke bruke, eller tillate at andre bruker, leieobjektet til bolig/privatisert fritidsbolig
- Leietaker skal legge særlig vekt på klima- og miljøvern samt bærekraft ved bruk og vedlikehold av leieobjektet

6 OVERTAKELSE

Utleier skal stille leieobjektet til leietakers rådighet til avtalt tid, jf. punkt 7. Leieobjektet overtas i den stand det er i ved overtakelsen. Kystverket skal normalt utarbeide dokumentasjon av tilstanden før utleie, for eksempel ved 3d-fotografering av leieobjektet.

Før leieobjektet overtas, skal det normalt foretas befaringsreiser hvor representanter fra begge parter deltar. Det skal utarbeides skriftlig rapport fra befaringsreisen.

7 LEIETID

Alternativ 1:

Avtalen løper fra og med [.....] til og med [.....], hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. I avtaleperioden kan hver av partene skriftlig bringe avtalen til opphør med 1 – ett - års varsel.

Leietaker har rett til videreføring av avtaleforholdet i 10 år, med mindre:

- Avtalen er misligholdt i avtaleperioden
- Overordnede føringer eller retningslinjer begrenser muligheten for videreføring av avtalen

Før eventuell forlengelse skal det foretas en evaluering av driften i avtaleperioden, og driftskonseptet skal gjennomgås og eventuelt revideres.

Ved tilsagn om tildeling av spillemidler blir avtaleperioden forlenget med det nødvendige antall år for å oppfylle kravene om tildeling med mindre overordnede føringer eller retningslinjer tilsier noe annet. Ved tilsagn om andre midler enn spillemidler, må eventuell nødvendig forlengelse av avtaleperioden avtales i det enkelte tilfelle.

Alternativ 2 (ved førstegangs utleie til denne leietakeren – 1-3 års varighet):

Avtalen løper fra og med [.....] til og med [.....], hvoretter partene evaluerer om det er grunnlag for overgang til en langvarig leieavtale (inntil 10 år). I avtaleperioden kan hver av partene skriftlig bringe avtalen til opphør med 6 – seks - måneders varsel.

8 VEDERLAG

Som vederlag plikter leietaker å utføre arbeidsoppgaver i henhold til arbeidsprogram. På grunn av varierende vedlikeholdsbehov i løpet av avtaleperioden kan omfanget av arbeidsoppgaver for det enkelte år variere. Uforutsette vanskeligheter med fullføring av arbeidsprogrammet kan tas opp med Kystverket så snart dette blir kjent, slik at Kystverket kan vurdere om arbeidsprogrammet for det enkelte år skal justeres.

9 ARBEIDSPROGRAM OG ÅRSRAPPORT

Leietaker skal sende forslag til neste års arbeidsprogram til utleier innen utløpet av oktober hvert år.

Etter eventuell dialog mellom partene vil Kystverket fastsette arbeidsprogrammet, slik at dette senest foreligger innen utgangen av januar.

Dersom leietaker har innvendinger mot programmet, må disse fremmes skriftlig til utleier senest innen 60 dager, hvis ikke blir arbeidsprogrammet bindende. Dersom leietaker fremmer innsigelser mot programmet, tar utleier stilling til innvendingene og fastsetter endelig arbeidsprogram. Omfanget av arbeidsprogrammet skal være rimelig sett i forhold til leietakers bruk av leieobjektet.

Arbeidsprogrammet skal være gjennomført innen utløpet av kalenderåret, med mindre uforutsette omstendigheter gjør at det er avtalt endringer i omfanget av arbeidsprogrammet.

Arbeidet skal være fagmessig forsvarlig utført og være i overensstemmelse med eventuell beskrivelse i arbeidsprogrammet.

Leietaker skal innen 1. mars hvert år levere en skriftlig rapport over arbeidene som er utført i løpet av siste kalenderår. Årsrapporten skal blant annet inneholde en oversikt over forrige års drift og aktivitet.

[For næringsdrivende og andre leietakere som har kommersielt preg vurderes følgende tillegg (slettes der ikke aktuelt): Årsrapporten skal også inneholde driftsregnskap]

Utleier gjennomfører så langt det er mulig en årlig inspeksjon av leieobjektet. Leietaker vil bli varslet i god tid om inspeksjonen. Leietaker plikter å delta på inspeksjonen.

10 STRØM, OPPVARMING OG ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Alternativ 1:

Leietaker skal dekke alle driftsutgifter knyttet til leieobjektet, herunder utgifter til renovasjon, feiing, vann og avløp m.v. Driftsutgifter som faktureres til utleier, forskutteres av Kystverket og gjøres opp årlig basert på faktura fra utleier til leietaker.

Tilkoblingsavgifter til vann, avløp osv. skal ikke belastes leietaker med mindre dette er særlig avtalt mellom partene.

Leietaker skal videre tegne eget strømabonnement. Kystverket kan dekke begrensede kostnader til etablering av egen strømmåler (ikke anleggsbidrag), dersom dette anses hensiktsmessig.

Alternativ 2:

Leietaker skal dekke alle driftsutgifter knyttet til leieobjektet, herunder utgifter til renovasjon, feiing, vann og avløp m.v.

Tilkoblingsavgifter til vann, avløp osv. skal ikke belastes leietaker med mindre dette er særlig avtalt mellom partene.

Leietaker skal betale en forholdsmessig del av strømkostnadene i henhold til disponert bygningssmasse. Strømutgiftene gjøres opp årlig basert på faktura fra utleier til leietaker.

11 VEDLIKEHOLD

Leietakers vedlikeholdsplikt er beskrevet i arbeidsprogrammet, jf. punkt 9.

Leietaker skal ellers føre tilsyn med leieobjektet og snarest melde fra til utleier om arbeid som må utføres og som ikke omfattes av arbeidsprogrammet eller leietakers vedlikeholdsplikt. Leietaker skal så langt som mulig snarest utføre nødvendig arbeid for å forhindre ytterligere skade eller tap for utleier. Medfører dette arbeid av et visst omfang, kan leietaker ta det med i sin rapport over årets arbeid og få det godskrevet i neste års arbeidsprogram.

12 UTLEIERS ADGANG TIL EIENDOMMEN

Når tjenstlige behov tilsier det, herunder når det er nødvendig for å forhindre skade eller sørge for opprettholdelse av navigasjonsveiledning, har utleiers personell uhindret tilgang til leieobjektet. Om mulig skal leietaker varsles på forhånd.

Dersom forhåndsvarsel ikke kan gis, skal leietaker varsles i etterkant.

Dersom utleier har behov for å foreta større arbeider på eiendommen utover det som fremgår av første avsnitt, skal leietaker varsles i god tid. Erstatning for leietakers eventuelle omsetningstap gis ikke ved slike arbeider, men kan kompenseres gjennom reduksjon i omfanget av arbeidsprogrammet.

Dersom utleier har behov for overnatting i forbindelse med reparasjoner og vedlikeholdsoppgaver, skal leietaker stille nødvendig, vederlagsfri plass til rådighet. Utleier skal gi melding om overnatting i så god tid som mulig.

Utleier skal ha ett sett nøkler eller adgangskoder til alle hus og anlegg. Leietaker kan ikke skifte låser eller koder på leieobjektet uten utleiers godkjenning.

13 BRUK AV LEIEOBJEKTET

Særlig om utleiers ansvar/plikter:

Dersom det må søkes om bruksendring etter plan- og bygningsloven, er dette utleiers ansvar. Leietaker skal bidra med beskrivelser av planlagt bruk og eventuell dokumentasjon til bruk i søknaden. Eventuelt offentlig gebyr for behandling av søknad om bruksendring dekkes av utleier.

Utleier er ansvarlig for at leieobjektet er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann i henhold til forskrift om brannforebygging av 17.12.2015 nr. 1710, eller lov som erstatter denne.

Særlig om leietakers ansvar/plikter:

Leietakers forpliktelser med hensyn til brannforebygging følger bl.a. av ovennevnte forskrift. I tråd med forskriftens kapittel 3 skal leietaker innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt. Videre skal leietaker påse at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes.

Leietaker skal rapportere til utleier om alle forhold av betydning for brannsikkerheten. For øvrig plikter leietaker å følge det til enhver tid gjeldende brannvernregelverk.

Bruk av gass som energikilde eller lagring av gass i bygningene som er tilknyttet leieobjektet, krever særskilt godkjenning fra Kystverket. Dersom leietaker tar i bruk gass som energikilde på leieobjektet, plikter leietaker å følge alle gjeldende sikkerhetsforskrifter, og er selv ansvarlig for all bruk, oppfølging og vedlikehold.

Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er leietakers ansvar. Dersom forhåndstillatelse er nødvendig, er det leietakers ansvar å innhente slik tillatelse. Kopi av korrespondanse til og fra offentlige myndigheter vedrørende den aktivitet som drives der, sendes Kystverket.

Kystverket kan i enkelttilfeller kreve å håndtere søknader og saksbehandling overfor offentlige myndigheter.

Leietaker plikter å sette seg inn i og følge til enhver tid gjeldende offentlige forskrifter og instruksjoner som gjelder for leieforholdet og leietakers bruk av eiendommen. Leietaker bærer risikoen for at avtalt bruk ikke hindres av lov eller offentlig vedtak i medhold av lov. På dette punkt fravikes husleieloven § 2-17.

Leieobjektet må bare brukes til de formål som er angitt under punkt 5 med mindre leietaker har fått utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning til annen bruk. Leietaker må ikke bruke leieobjektet, eller tillate at andre bruker det, til bolig eller privatisert fritidsbolig.

Leietaker forplikter seg til å bruke eiendommen slik at den ikke forringes eller at dens utseende og omdømme ikke svekkes.

Leietaker plikter å behandle både de leide lokaler og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Hovedvannkranen må være stengt i de periodene som bygget ikke er i bruk.

Leietaker skal erstatte skade på leieobjektet og eiendommen dersom dette skyldes ham selv eller andre som leietakeren har gitt adgang, i samsvar med husleielovens regler.

Leietakers bruk av eiendommen, herunder eventuelle arrangementer, må ikke medføre lyssettinger (eller annet) som kan virke forstyrrende/hindre navigasjonsveiledning til sjøfarende.

Leietaker plikter å følge de til enhver tid gjeldende generelle instruksjoner som Kystverket har utarbeidet for bruken av fyrstasjonene. Innføring av eller endring av instruksjoner skal varsles leietaker slik at det er tilstrekkelig tid til å områ seg.

Leietaker har ikke anledning til å inngå avtaler med tredjepart om bruk av leieobjektet i reklameøyemed eller lignende. Slike henvendelser skal behandles av utleier. Rimelig bruk av fyrstasjonen i leietakers markedsføring av egen aktivitet på leieobjektet er tillatt.

14 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Ombygging/endringer utover det som er fastsatt i arbeidsprogrammet må ikke finne sted uten utleierens skriftlige forhåndsgodkjenning. Endring eller oppgradering av det elektriske anlegget og VVS-anlegget må ikke foretas uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra utleier.

Dersom forhåndsgodkjenning gis fra utleier, er leietaker ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser. Unntatt fra dette er nødvendig tillatelse fra antikvariske myndigheter og/eller bruksendringstillatelse, der slik tillatelse innhentes av utleier før godkjenning gis til leietaker.

Kopi av korrespondanse med offentlige myndigheter vedrørende leieobjektet eller den aktivitet som drives der, herunder søknader og eventuelle tillatelser, sendes Kystverket.

Alle endringer eller oppgraderinger skal utføres fagmessig og om nødvendig utføres av autorisert personell.

15 SIKKERHET FOR SKADER PÅ HUSROM MM

[For leietakere som er næringsdrivende: Leietaker skal stille nødvendig sikkerhet for kostnader til reparasjon, tilbakeføring e.l. til opprinnelig tilstand av leieobjektet]

16 FREMLEIE, OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Hel eller delvis fremleie, overdragelse og/eller pantsettelse av kontrakten er ikke tillatt uten utleierens skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan uansett ikke gis dersom formålet med denne leieavtalen ikke blir oppfylt.

17 ERSTATNING VED MISLIGHOLD FRA UTLEIER

Husleielovens regler gjelder, så langt ikke annet følger av denne avtalen.

18 LEIERENS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

Husleielovens regler gjelder, så langt ikke annet følger av denne avtalen.

19 OPPHØR AV LEIEFORHOLDET

Ved opphør av leieforholdet skal leietaker tilbakelevere leieobjektet ryddig og rengjort, i slik stand som forutsatt i eventuelt arbeidsprogram og i forhåndsgodkjenning etter punkt 14, og for øvrig uten slit og elde som skyldes mislighold av vedlikeholdsplikt eller manglende oppfylging av arbeidsprogrammet.

Hvis eiendommen skal avhendes eller leies ut til andre, plikter leietaker etter forhåndsvarsel, å gi interessenter adgang til lokalene etter behov. Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

20 KOMPENSASJON FOR ENDRINGER/ OPPGRADERINGER

Ved tilbakelevering av leieobjektet vil det ikke bli gitt økonomisk kompensasjon for endringer eller oppgraderinger som er foretatt av leietaker i henhold til arbeidsprogrammet. Videre vil det normalt ikke bli gitt økonomisk kompensasjon for endringer eller oppgraderinger som er foretatt av leietaker i henhold til særskilt forhåndsgodkjenning etter punkt 14. Ved større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, kan det i særskilte tilfeller avtales at slike utføres for leietakers regning og avskrives over en nærmere fastsatt periode. Normal avskrivningsperiode er 10 år.

21 FORCE MAJEURE

Uforutsette hendelser som partene ikke rår over, som eksempelvis kan være brann, eksplosjon, naturskade, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm m.v., fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til avtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. I slike tilfeller bortfaller plikten til å betale taps- eller skadeserstatning.

22 FORSIKRING

Leietaker skal tegne ansvarsforsikring for skade påført person eller ting. Forsikringen skal også dekke det erstatningsansvaret leietaker har for skader på selve leieobjektet (aktuelle bygninger, anlegg og arealer), jf. punkt 13. Gyldig og tilstrekkelig dekkende ansvarsforsikring skal foreligge under hele leieperioden. Første forsikringspolise vedlegges denne avtalen.

Leietaker har rett til å forsikre leieobjektet som bygningsobjekt (byggningsforsikring eller tilsvarende). Dersom Kystverket ikke er automatisk medforsikret, skal dette være særskilt avtalt. Kopi av forsikringspolise sendes Kystverket. Eventuelt erstatningsbeløp skal gå til gjenoppbygging etc. av leieobjektet i den grad dette er mulig.

23 AVHENDING

Dersom det er aktuelt å avhende leieobjektet, skjer avhendingen i henhold til instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten og overføring av fast eiendom mellom statsinstitusjoner (avhendingsinstruksen) og føringer fra Regjeringen og Stortinget. Denne avtalen gir ikke leietaker fortrinnsrett ved en eventuell avhending av leieobjektet.

24 ENDRING AV AVTALEN

Hver av partene kan be om at avtalen tas opp til forhandling dersom forutsetningene endrer seg.

25 ANNET

[.....]

26 VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

27 SIGNATUR

Denne avtale er undertegnet i 2 - to - eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

For utleier:

For leietaker:

Sted/dato:

Sted/dato:

(NN)

(stilling)

(NN)

(stilling)