BILAG […] TIL STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER/-BYGG

AVTALE OM LEIE AV PARKERINGSPLASSER

2. utgave 06/25

1. **Utleier**
   1. Navn/Firma: […] (**Utleier)**
   2. Fødsels- eller organisasjonsnummer: [...]
2. **Leietaker**
   1. Navn/Firma: […] (**Leietaker**)
   2. Fødsels- eller organisasjonsnummer: […]
3. **AVTALENS FORMÅL**

3.1 Utleier og Leietaker har inngått avtale av […] (**Leieavtalen**) om leie av lokaler i eiendommen med adresse […], gnr. […] bnr. [...], i […] kommune (**Leieobjektet**). I henhold til Leieavtalens punkt 4.3 inkluderer Leieobjektet parkeringsplasser. Denne avtalen fastsetter de nærmere betingelsene for leien av disse parkeringsplassene. Definisjonene i Leieavtalen benyttes i den grad ikke annet er angitt.

1. **LEIEOBJEKTET**

4.1 Avtalen gjelder leie av [areal for parkeringsplasser / […] parkeringsplasser eller i kombinasjon] (**Parkeringsplassene**) [innendørs/utendørs]. Parkeringsplassene er angitt på situasjonsplan/plantegning inntatt som **Bilag** […]/[Utleier anviser den nærmere plasseringen av Parkeringsplassene innen Overtakelse, jf. punkt 5.]

[Alternativ tilleggstekst]

4.2 Utleier har i Leieperioden med to ukers skriftlig varsel rett til å anvise Leietaker til andre parkeringsplasser, forutsatt at den nye plasseringen er like godt egnet for Leietakers bruk som de opprinnelige plassene.

1. **OVERTAKELSE**

5.1 Parkeringsplassene overtas av Leietaker […] /[samtidig med Leieobjektet] (**Overtakelse**). Dersom overtakelse etter Leieavtalen blir forskjøvet, forskyves Overtakelse etter denne avtalen tilsvarende.

1. **leieperiodeN**

6.1 Leieforholdet for Parkeringsplassene løper fra Overtakelse til […] (**Leieperioden**), hvoretter leieforholdet for Parkeringsplassene opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

[Alternativ regulering]

6.1 Leieforholdet løper fra Overtakelse og i hele Leieperioden etter Leieavtalen, hvoretter leieforholdet for Parkeringsplassene opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i Leieperioden.

[Alternativ regulering]

6.2 [Partene kan i Leieperioden si opp Parkeringsplassene, [samlet eller enkeltvis], med 3 måneders skriftlig varsel med fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.]

6.3 [Dersom Leietaker forlenger Leieperioden etter Leieavtalen, har Leietaker rett til tilsvarende forlengelse av denne avtalen for samme leieperiode og på samme vilkår som angitt i Leieavtalen.]

6.4 Dersom Leieavtalen opphører, uavhengig av årsak, opphører denne avtalen samtidig.

1. **LEIEn**

7.1 Leien for Parkeringsplassene per år (**Parkeringsleien**) utgjør NOK […] (eksklusive merverdiavgift) per plass per år, dvs. totalt NOK […] (eksklusive merverdiavgift) per år. I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Parkeringsleien er oppfylt, jf. Leieavtalens punkt 10.

7.2 1/4 / 1/12 [stryk det som ikke passer] av Parkeringsleien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal/måned [stryk det som ikke passer] med NOK […] (eksklusive merverdiavgift).

7.3 Parkeringsleien betales i tillegg til Leien etter Leieavtalen, og følger Leieavtalens øvrige bestemmelser, herunder betalingstidspunkt, indeksregulering og merverdiavgiftsbehandling.

7.4 Ved forsinket betaling av Parkeringsleien, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller tilsvarende lov. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

1. **sikkerhet**

8.1 Leietaker skal stille sikkerhet som angitt i Leieavtalen.

8.2 Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest […].

8.3 Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 8 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

1. **BRUK av parkeringsplassene**

9.1 Leietaker plikter å behandle Parkeringsplassene med tilbørlig aktsomhet

9.2 Parkeringsplassene må kun benyttes til parkering av registrerte kjøretøy i henhold til Utleiers anvisninger. Annen bruk er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra Utleier.

9.3 Leietaker plikter å følge den brukeranvisning og de ordensregler som til enhver tid måtte gjelde for Parkeringsplassene.

[Alternativ tilleggstekst]

9.4 Leietaker kan nektes tilgang til Parkeringsplassene dersom nødvendige renholds-, vedlikeholds- eller endringsarbeider er til hinder for tilkomst eller ved driftstekniske problemer. Leietaker skal, om mulig, ha varsel senest en uke før det igangsettes renholds-, vedlikeholds- eller endringsarbeider. Leietaker kan kreve avslag i Parkeringsleien for det tidsrom Parkeringsplassene ikke er tilgjengelige for Leietaker.

9.5 Dersom Parkeringsplassene befinner seg i et parkeringsanlegg med kjøreport, bom el., og Leietaker får utlevert adgangskort/-brikker, må kortene/brikkene ikke leveres/lånes ut til uvedkommende og skal leveres tilbake til Utleier når leieforholdet opphører.

9.6 Leietaker skal tilbakelevere Parkeringsplassene i ren og ryddiggjort stand og for øvrig i den stand de var i ved oppstart av Leieperioden.

1. **parkeringsoperatør**

10.1 Utleier har rett til å la en ekstern parkeringsoperatør drifte Parkeringsplassene, herunder slik at parkeringsoperatøren kan kreve inn Parkeringsleien på vegne av Utleier. Utleier er uansett ansvarlig overfor Leietaker for oppfyllelsen av sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

1. **PARTENES AVTALEBRUDD**

11.1 Leietaker er erstatningsansvarlig for all skade som skyldes fortsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk Leietakers tjeneste, samt andre personer som Leietaker har gitt adgang til Parkeringsplassene eller til Eiendommen for øvrig.

11.2 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Parkeringsleien ikke blir betalt ved forfall, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

11.3 Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningen er oppad begrenset til […] måneders Parkeringsleie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Utleier er under ingen omstendighet ansvarlig for skader som er dekket under kjøretøyets forsikring, skader påført parkert kjøretøy, andre skader som skyldes forhold utenfor Utleiers kontroll og/eller tyveri av eller fra parkert kjøretøy.

11.4 Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier.

11.5 Ved vesentlig mislighold av avtalen kan partene heve denne.

1. **Særlige bestemmelser**

[…]

1. **FORHOLDET TIL LEIEAVTALEN OG HUSLEIELOVEN**

13.1 Leieavtalens bestemmelser gjelder i den grad ikke annet er angitt i denne avtalen, og så langt de passer.

13.2 Dersom denne avtalen faller utenfor husleielovens virkeområde er partene enige om at husleielovens prinsipper likevel gjelder for avtalen, men slik at denne avtalen og Leieavtalen går foran i de tilfeller der de har andre bestemmelser enn hva som følger av husleieloven.

13.3 Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder uansett ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5.

1. **Lovvalg og tvisteløsning**

14.1 Denne avtalen reguleres av norsk rett.

14.2 Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

1. **Bilag til avtalen**

Bilag […]: Tegning

Bilag […] : [Sikkerhetsstillelse]

**16. STED/DATO**

[…]

**17. SIGNATUR**

17.1 Denne avtalen er inngått [dato], undertegnet elektronisk og sendt partene per e-post.

for Utleier for Leietaker

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Utleiers repr.] [Leietakers repr.]