

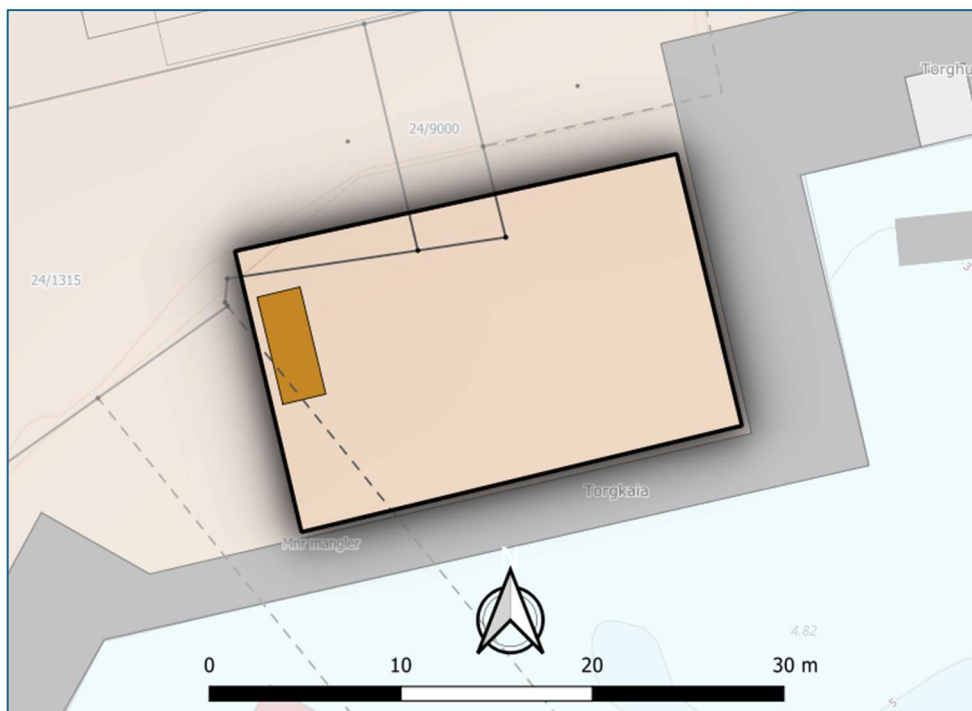
UTLEIE AV AREAL TIL UTESERVERING – SJØFRONTEN

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

- 1.1. Kommunen ønsker at uteserveringer skal fremstå som attraktive deler av våre byrom som bidrar positivt til aktivitet og folkeliv. Gode uteserveringer er en berikelse for sentrum, og bidrar til liv i byrommene. Molde kommune ønsker å legge til rette for uteservering på offentlig areal i bysentrene, så lenge sikkerhet og framkommelighet på gater og fortau er ivaretatt. Konstruksjoner, visuell utforming, materialer og vedlikehold skal være av god kvalitet og utformet med hensyn til sikkerhet, framkommelighet, trafikk og næringsvirksomhet i området.
- 1.2. Det er utarbeidet retningslinjer og veileder for uteservering på offentlig grunn i Molde kommune, se vedlegg 3. Disse ligger til grunn for all utleie av areal til uteservering, og vil også gjelde for utleie av arealet.
- 1.3. Dette dokumentet beskriver krav, vilkår og prosess for tildeling av leieavtale.

2. BESKRIVELSE AV AREALET

- 2.1. Arealet ligger på Sjøfronten, på kommunens eiendommer gnr. 24, bnr. 1315, 1347 og 9000.
- 2.2. Arealet er anslått til 350 m².
- 2.3. Kart:



- 2.4. Arealet er belagt med granittheller og er avgrenset med rekkverk.
- 2.5. Det er tilgang til vann, avløp og strøm på arealet.

3. KRAV TIL TILBYDER

3.1. Tilbyder skal levere

- 3.1.1. Firmaattest.
- 3.1.2. Skatteattest.
- 3.1.3. Konseptbeskrivelse med plan for møblering og utforming.
- 3.1.4. Plan for åpningstider og rutiner for drift i leieperioden.

4. KRAV TIL UTESERVERINGEN OG BRUK AV OMRÅDET

- 4.1. «Retningslinjer for uteservering på offentlig grunn i Molde kommune» skal følges.
- 4.2. Avvik fra retningslinjene skal beskrives, begrunnes og godkjennes av Molde kommune.
- 4.3. Leietaker er selv ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser til den virksomhet de skal bedrive.
- 4.4. De til enhver tid gjeldende politivedtekter skal overholdes.
- 4.5. Det tillates ikke oppføring av permanente bygninger/konstruksjoner/anlegg på arealet.
- 4.6. Til uteserveringen gjenbrukes glass, porselen og bestikk. Eventuell engangsemballasje skal være av nedbrytbare materialer. Under særskilte arrangementer kan det etter søknad til utleier tillates bruk av engangsemballasje i plast. Det påligger leietaker et særskilt ansvar å sørge for innsamling, rydding og gjenvinning av brukte plastglass på og nær arealet ved slike arrangementer.
- 4.7. Det er ingen faste, utendørs toalett- og sanitæranlegg på eller ved arealet i dag. Tilbyder må beskrive hvordan dette er tenkt løst for uteservering. Dersom uteservering skal bruke toalett- og sanitæranlegg til andre virksomheter må det legges frem skriftlig bekreftelse og tillatelse på dette. Kommunen skal godkjenne foreslått løsning for toalett- og sanitæranlegg til uteserveringen.
- 4.8. Eventuell bruk av gassvarmere skal følge brannvesenets retningslinjer.
- 4.9. Skader på kommunens eiendom skal dekkes av leietaker.
- 4.10. Leietaker må selv forsikre egne interesser, herunder personer, utstyr og inventar.

5. LEIEVILKÅR

- 5.1. Leieperioden: Sommersesongen 2026 (1.5.2026 – 15.10.2026).
- 5.2. Leiepris: Leietaker må oppgi hvilken pris de er villig til å betale for årlig leie. Veiledende leiepris for kommunal grunn på Sjøfronten er kr. 530 pr. m² (se også punkt 7.1.4).
- 5.3. Betaling: Årlig leie betales etter påkrav fra Molde kommune. Årlig leie vil ha betalingsfrist 1.7.2026.
- 5.4. Det forutsettes at uteserveringen er åpen i hele leieperioden og til de tider som er planlagt.
- 5.5. Framleie skal godkjennes av Molde kommune.
- 5.6. Kommunen kan føre tilsyn med at vilkårene for utleien følges opp.

6. GJENNOMFØRING

- 6.1. Frist for å stille spørsmål: 17.4.2026 kl. 1200. Spørsmål sendes på epost til haavard.tjelle-sorvik@molde.kommune.no.
- 6.2. Frist for å melde interesse og inngi tilbud: 24.4.2026 kl. 1200
- 6.3. Tilbud leveres elektronisk via epost til postmottak@molde.kommune.no og merkes med saksnummer «Sak 26/02973 – Tilbud».
- 6.4. Molde kommune forbeholder seg retten til å gjennomføre en ny interesseundersøkelse dersom innkomne tilbud avviker fra vilkårene.

6.5. Det vil inngås avtale med det beste tilbudet, hvor tilbudt pris er avgjørende. Avtale for leieforholdet inngås etter vedlagt avtaletekst.

7. FORBEHOLD

7.1 Molde kommune forbeholder seg retten til å forkaste innleverte tilbud som etter kommunens skjønn

7.1.1 ikke tilfredsstillende formålet med utlysingen jf. pkt. 1,

7.1.2 ikke tilfredsstillende kravene til tilbyder jf. pkt. 3,

7.1.3 ikke tilfredsstillende kravene til uteserveringen jf. pkt. 4, eller

7.1.4 tilbyr en lavere leiepris enn veiledende prisregulativ, jf. pkt. 5.2.

8. VEDLEGGSLISTE

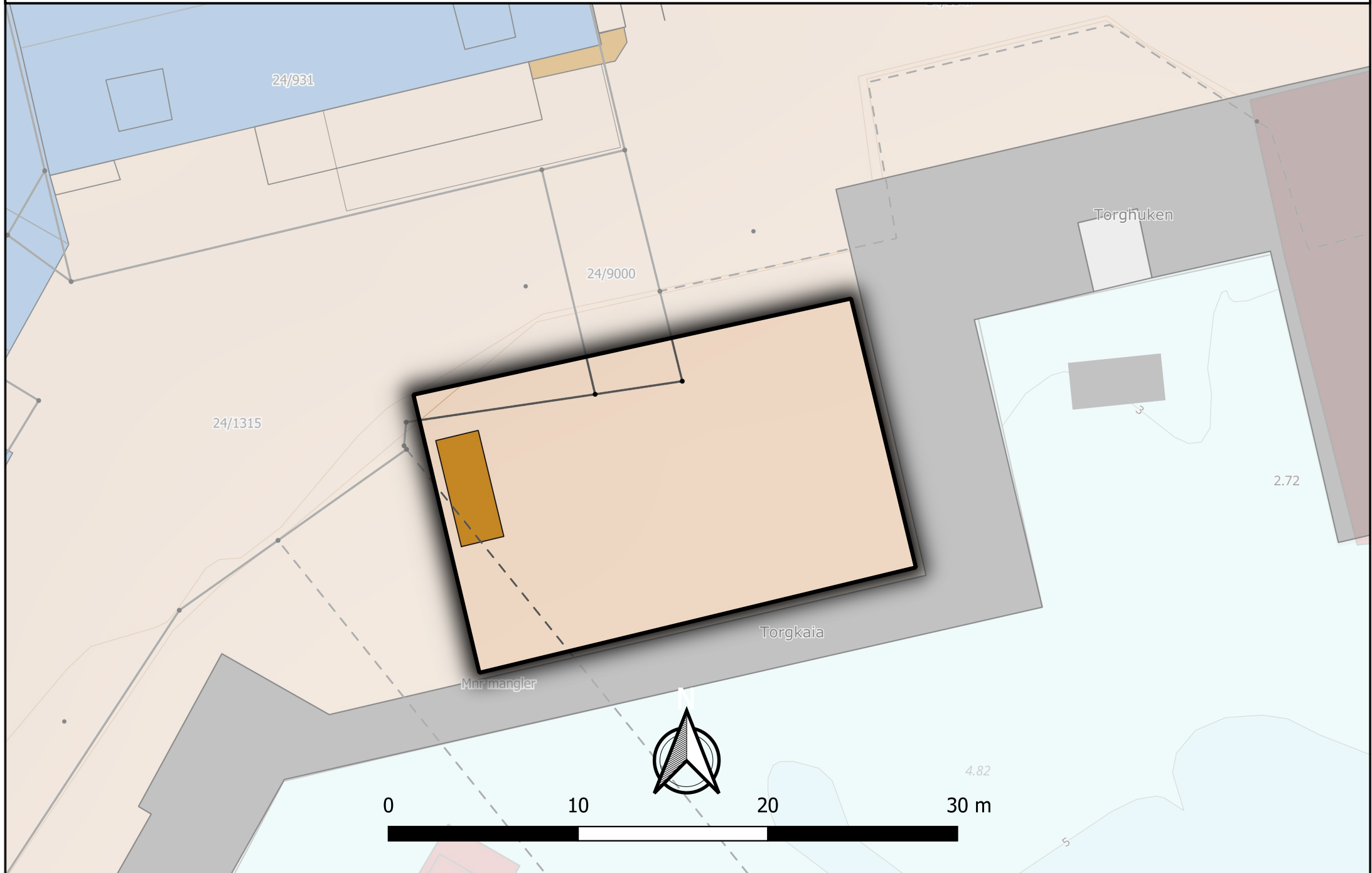
Vedlegg 1 – Kart

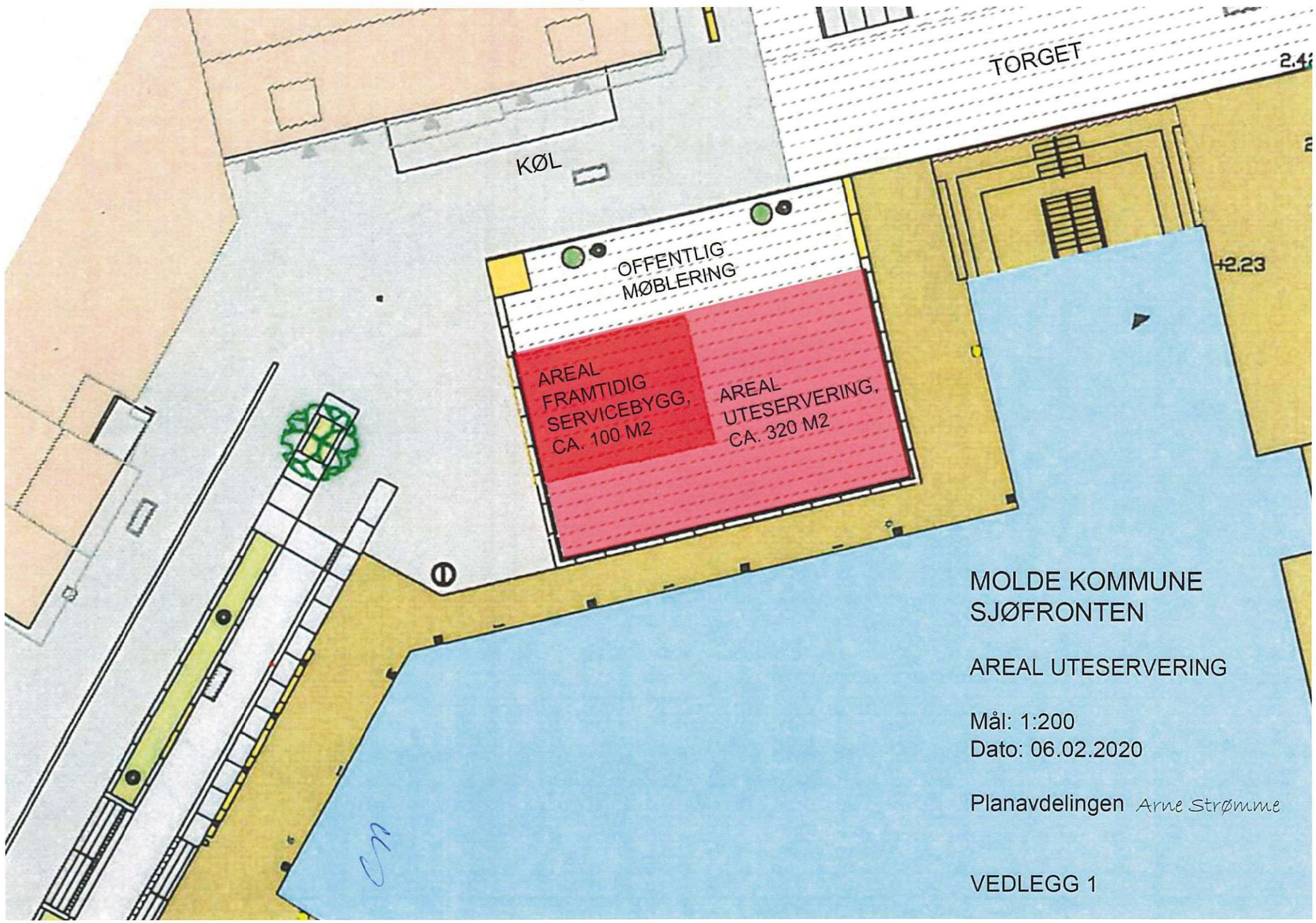
Vedlegg 2 – Kart fra konkurransen 2019

Vedlegg 3 – Retningslinjer og veileder for uteservering på offentlig grunn i Molde kommune

Vedlegg 4 – Avtalemal

VEDLEGG 1 - Kartvedlegg til konkurranse om utleie av areal til uteservering - Sjøfronten





TORGET

2.4

KØL

OFFENTLIG
MØBLERING

+2.23

AREAL
FRAMTIDIG
SERVICEBYGG,
CA. 100 M2

AREAL
UTESERVERING,
CA. 320 M2

MOLDE KOMMUNE
SJØFRONTEN

AREAL UTESERVERING

Mål: 1:200

Dato: 06.02.2020

Planavdelingen *Arne Strømme*

VEDLEGG 1



MOLDE KOMMUNE

Uteservering i Molde

Retningslinjer og veileder for uteservering på offentlig grunn i Molde kommune.



Innhold

1. INTRODUKSJON	3
2. RETNINGSLINJER	3
3. VEILEDNING TIL RETNINGSLINJENE	6

1. INTRODUKSJON

Kommunen ønsker at uteserveringer skal fremstå som attraktive deler av våre byrom som bidrar positivt til aktivitet og folkeliv. Gode uteserveringer er en berikelse for sentrum, og bidrar til liv i byrommene.

Molde kommune ønsker å legge til rette for uteservering på offentlig areal i bysentrene, så lenge sikkerhet og framkommelighet på gater og fortau er ivaretatt. Konstruksjoner, visuell utforming, materialer og vedlikehold skal være av god kvalitet og utformet med hensyn til sikkerhet, framkommelighet, trafikk og næringsvirksomhet i området.

Retningslinjene er utformet for å sikre de nevnte målene, og gi aktører økt forutsigbarhet. Dette er veiledende retningslinjer for kommunens arbeid med uteservering. De er ikke en uttømmende regulering; det stilles også krav til serverings- og skjenkebevilling og eventuelt byggetillatelse, der etablering av uteservering forutsetter det.

Uteserveringer kan være søknadspliktige tiltak i henhold til plan- og bygningsloven. Det vil gjelde både på privat og offentlig grunn.

Husk å søke i god tid før sesongen starter. Vi oppfordrer de som har uteservering på privat grunn til også å følge retningslinjene.

2. RETNINGSLINJER

Retningslinjene gjelder uteservering på offentlig grunn i Molde kommune.

1. Avtale om utleie av offentlig grunn til uteservering kan inngås der overordnede krav til følgende punkter er ivaretatt:
 - fotgjengerbredde
 - serveringsareal langs fasade
 - sykkelareal
 - kollektivtraseer og holdeplasser
 - varelevering
 - bilframkommelighet
 - utrykning
 - nødvendig parkering
 - lokalt oppholdsareal
 - viktige visuelle og kulturhistoriske sammenhenger

Uteservering skal være i tråd med gjeldende arealplan. Dersom uteserveringen er i strid med plan, må det søkes om dispensasjon for at uteservering skal kunne etableres.

2. Uteservering skal plasseres i direkte tilknytning til innendørs serveringslokale, eventuelt utenfor en avsatt gangsoner langs fasade/utstillingsvinduer.
3. Uteserveringen skal fremstå så åpen som mulig, og innordnes gate- eller plassmiljøet. Serveringssteder som ligger ved siden av hverandre skal samarbeide om helhetlige løsninger.

4. Uteserveringen må være klarlagt for sikker rømning, trafikale forhold, verneverdi, forholdet til grunneier og eventuelle nabointeresser før søknad sendes inn.
5. Uteserveringen skal så langt det er mulig ivareta kravene til universell utforming som følger av plan- og bygningsloven og diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.
6. Serveringsareal på fortau skal ikke være bredere enn at det skal være minimum 2,5 meter fri og sammenhengende gangpassasje til fortauskanten. På fortau med stor/overordnet ferdsel av fotgjengere og/eller syklist, kan kravet til fri gangpassasje overgå 2,5 meter. Uteservering skal ikke vanskeliggjøre fremkommeligheten til syns- og bevegelsehemmede. På fortau i sidegater og lignende med mindre trafikk, kan det gjøres lokale tilpasninger så lenge det er god plass til ferdsel forbi serveringsområdet.
7. For gangpassasjer mellom møbleringssoner for ulike serveringssteder, skal det være minimum 3 meter bred fri passasje. Der det er frittliggende møbleringssoner, skal det være 3 meter fri passasje mellom serveringsstedet og møbleringssonen. Dette skal bygge på en konkret stedlig vurdering. Ved oppmåling av fri gangpassasje skal avstander måles fra eventuelle hindringer som offentlige skilt, billettautomater, brannhydranter, sykkelstativ, trær, etc.
8. Passasje gjennom en møbleringssone skal være minst 1,5 meter bred og skal være fri for hindringer.
9. Gangpassasjer mellom veikant og møbleringssone skal være 2,5 meter målt fra veikanten.
10. Uteserveringer skal plasseres direkte på gategrunn eller fortausbelegg.
11. Markiser o.l. skal plasseres med minst 2,5 meter fri høyde over fortau. Dette gjøres for å sikre fri sikt i gate- og byrom.
12. Installasjoner som festes på bygget (f.eks. lys, varmelamper og markiser) som er inne i hensynssone kulturmiljø, må godkjennes av kulturminnemyndigheten dersom gjeldende planer krever dette.
13. Uteserveringer med skjenkeløyve skal ha avgrensning i tråd med alkoholloven.
14. Uteserveringens avgrensning skal ha en høyde på maksimalt 110 cm. Inngjerding skal være mest mulig gjennomsynlig og åpen. Enkel avgrensning med flyttbare pullerter anbefales. Permanente glassvegger og vindskjermer er ikke ønskelig. Midlertidige eller bevegelige løsninger for vindskjerming kan godkjennes etter en konkret vurdering.
15. Reklame godtas ikke på inngjerdingen.
16. Menyskilt, navneskilt eller blomsterkasser/-urner skal plasseres innenfor serveringsarealets avgrensning. De skal i sin størrelse, utforming og farge være tilpasset arkitekturen og miljøet i området.
17. Serveringsområdet skal til enhver tid fremstå ryddig, og skal være rengjort senest en time etter stengtid.
18. Målsatt tegning over areal leid til uteservering, stemplet og godkjent av utleier/kommunen, skal være lett synlig og tilgjengelig for kontroll på serveringsstedet.
19. I Molde sentrum skal møbleringsvalg avtales med utleieansvarlig. Vi viser til den gjeldende reguleringsplanen der uteserveringen omsøkes. Møbler skal være av høy og varig kvalitet. Ved behov skal møblene enkelt kunne ryddes vekk, eksempelvis ved vedlikehold av infrastruktur og utrykning. Møbleringens form og farge skal være tilpasset husets fasade, byens standardfarger eller andre tiltak i nærheten.
 - a. Parasoller skal være av høy kvalitet og minimum fri høyde under parasollen skal være 2,3 meter. Parasollene kan ha en maks diameter på 4 meter.
 - b. Reklame på markiser tillates som hovedregel ikke, og må avklares med utleieansvarlig.

20. Brudd på vilkår i avtalen godtas ikke. Oppretting skal skje uten ugrunnet opphold når feil eller ulovligheter påpekes av rette kommunale forvaltningsmyndighet. Leieavtalen kan oppheves ved brudd på retningslinjene. Dersom kommunen påpeker andre uønskede forhold som ikke er spesifikt nevnt foran, og leietaker ikke retter seg etter kommunens pålegg, kan leieavtalen også heves på dette grunnlaget. Ved vurderingen vektlegges forholdets alvorlighet, og om forholdet er av gjentakende karakter.
21. Dette er veiledende retningslinjer. Molde kommune kan i særlige tilfeller avtale andre løsninger.

3. VEILEDNING TIL RETNINGSLINJENE

Veiledningens funksjon er å utdype noen retningslinjer så de er lettere å forstå. Alle retningslinjer skal følges, også de som ikke er medtatt i veiledningen.

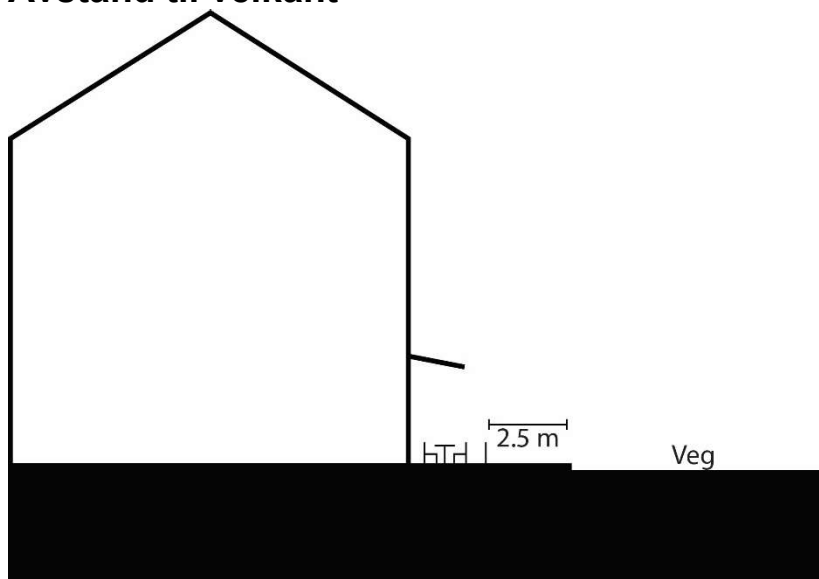
Direkte tilknytning



Figur 1. Fuzzy platebar i Molde. Her vises hva som menes med direkte tilknytning.

Men det åpnes også for uteservering som ligger med noe avstand til serveringsstedet. Dette må avtales med kommunen.

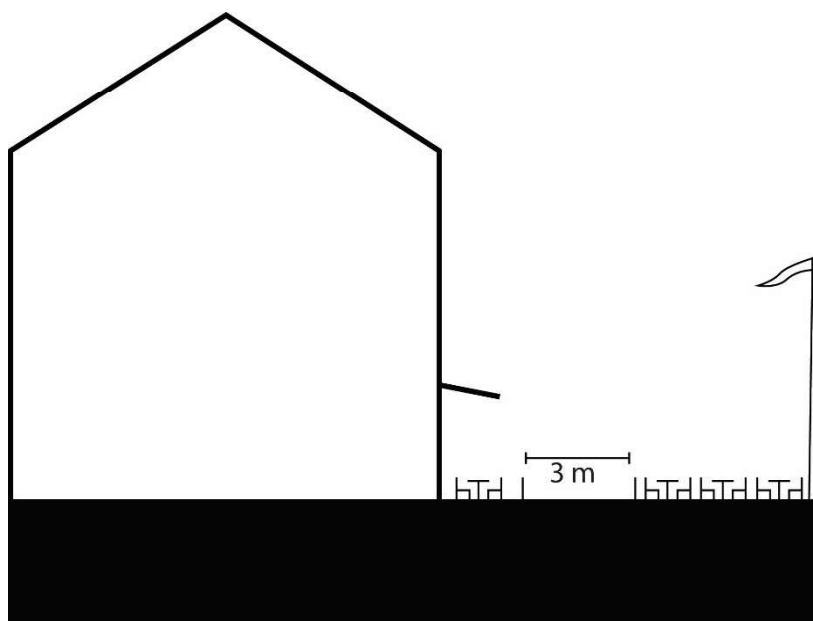
Avstand til veikant



Figur 2. Prinsipp for uteservering på fortau, avstand til veikanten.

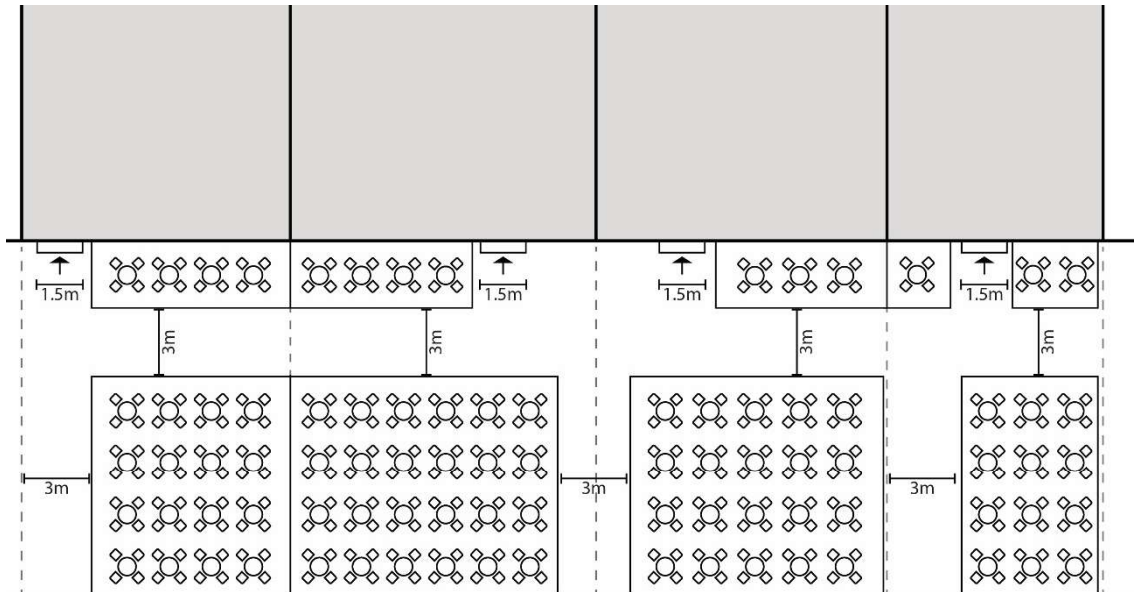
Serveringsareal på fortau skal ikke være bredere enn at det skal være minimum 2,5 meter fri og sammenhengende gangpassasje. Uttalelser fra veimyndighetene vil bli tillagt stor vekt i den enkelte sak. Uteservering skal ikke vanskeliggjøre fremkommeligheten til syns – og bevegelseshemmede.

Passasjebredde mellom møbleringssoner



Figur 3. Prinsipp for passasjebredde mellom møbleringssoner der det er bredde for det.

Møbleringssonen skal ikke legges slik at det stenger for fri ferdsel.



Figur 4. Prinsipp for passasjebredden mellom møbleringssoner ovenfra.

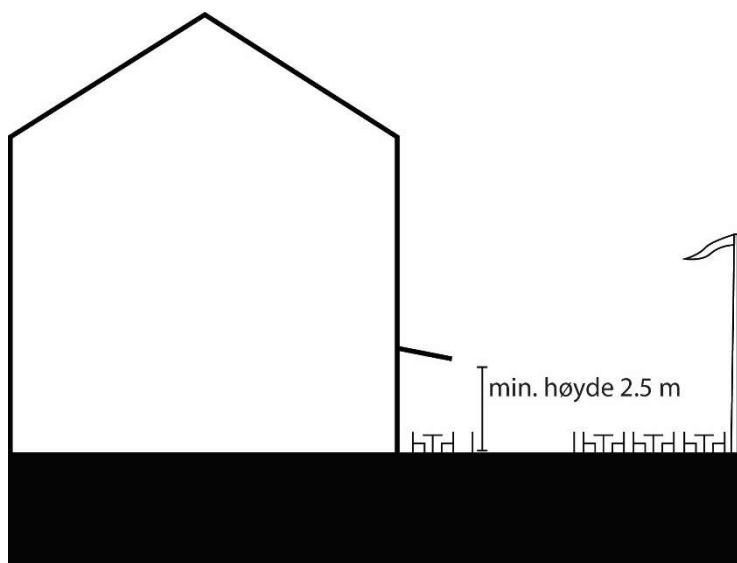
Dersom det etableres frittliggende møbleringssoner, gjelder egne krav til avstand.

Da skal det være plass til fri passasje rundt møbleringssonen på 3 meter. Dette er for å sikre god fremkommelighet rundt møbleringssonene.

Der adgangen til serveringsstedet er gjennom møbleringssonen bør passasjen være minst 1,5 meter for å oppfylle krav til universell utforming.

Formålet er å sikre fri ferdsel for gående igjennom møbleringssonene slik at det er mulighet for allmenn ferdsel mellom. Avstandskravet gjelder ikke inne i selve møbleringssonen. Dette er en idealisert figur som krever stor lokal tilpasning.

Minimum markisehøyde



Figur 5. Prinsipp for markisehøyde. Høyden måles fra bakken og opp til nederste punkt på markisen.



Avtale

OM UMLEIE AV AREAL TIL UTESERVERING VED **ADRESSE OG NAVNET PÅ LEIER**

mellom

Molde kommune, organisasjonsnummer 921 221 967 som grunneier av gnr. **XX** bnr. **XX** og utleier

og

NAVN PÅ BEDRIFTEN, Organisasjonsnummer **XXX XXX XXX** som leietaker.

1. INNLEDNING

Kommunen har vedtatt retningslinjer og et prisregulativ for utleie av kommunal grunn til uteservering. Denne avtalen bygger på dette arbeidet. Dersom ikke annet er avtalt legger kommunen retningslinjer til grunn for avtalen, se punkt 4.1. og 4.4.

2. LEIEOBJEKTET

2.1. Beskrivelse av leieobjektet

BESKRIVER HVILKEN DEL AV KOMMUNENS EIENDOM SOM LEIES UT. EVT. HVORDAN DENNE ER KNYTTET TIL UMLEIERS EIENDOM. SKAL VÆRE VEDLEGG SOM VISER AREALET TYDELIG PÅ ET SITUASJONSKART.

Eks:

Leietakers eiendom, gnr. 24 bnr. 822, har fasade på ca. 9 meter mot Storgata, gnr. 24 bnr. 9000. Leieobjektet utgjør to rektangler på ca. 4 m² hver, totalt 8 m², vedlegg 2. Leiearealet omfatter fire rader med betongheller ut fra fasaden, dvs. ca. 1,2 meter.

2.2. Leietid, leieperiode og forlengelse

2.2.1. Leieforholdet er tidsbestemt og løper over **X** år fra den **XX.XX** til og med den **XX.XX**.

TIDSPERIODEN FOR UMLEIE SKAL VÆRE AVTALT MELLOM UMLEIER OG LEIETAKER. LEIETIDEN KAN SETTES TIL MAKS TI ÅR. ETTER DET MÅ DET SKRIVES NY KONTRAKT OM LEIE SOM TAR MED EVENTUELLE ENDRINGER I RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEN.

2.2.2. Leieforholdet opphører uten varsel ved leietidens utløp og går ikke over til å bli tidsubestemt.

2.2.3. Leietaker kan si opp kontrakten med tre (3) måneders oppsigelsestid. Utleier kan si opp kontrakten dersom tungtveiende samfunnsnyttige grunner tilsier det. Oppsigelsestiden skal være minimum seks (6) måneder. Lenger oppsigelsestid kan avtales.

2.2.4. Den som sier opp må orientere den andre parten om oppsigelsen, men oppsigelse må også sendes skriftlig til den andre parten. Oppsigelsestiden begynner en uke etter at oppsigelsen er sendt.



MOLDE KOMMUNE

3. LEIE OG LEIEBETALING**3.1. Leien**

Leien utgjør kr **XXX** per m², dvs. kr **XXXX**,- per år. Merverdiavgiften (mva) kommer i tillegg og blir lagt på ved fakturering.

3.2. Betaling av leien

Molde kommune utsteder faktura for betaling av leie med forfall den 15.04. hvert år.

3.3. Regulering av leien

3.3.1. Leien etter punkt 3.1. reguleres årlig pr. den 15.03 med eventuelle endringer i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks. Første justering gjøres den 15.03. året etter inngåelsen av denne avtalen. Dersom denne indeksen ikke lenger beregnes, skal annen tilsvarende offentlig indeks legges til grunn.

3.3.2. Leietaker er med dette gitt årlig varsel om at årlig regulering av leien etter punkt 3.3.1. ovenfor vil finne sted, og at det ikke gis eget forhåndsvarsel om slik leieregulering.

4. LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

4.1. Arealet kan disponeres til uteservering hele året i tråd med kommunens vedtatte retningslinjer om uteservering på kommunal grunn.

VED UTLEIE TIL LEIETAKER SOM ER ANDRE ENN BEDRIFTEN SOM SKAL DRIFTE

4.2. Leietaker har avtale med «**NAVN PÅ BEDRIFT**», organisasjonsnummer **XXX XXX XXX**, om å forestå uteservering på leieobjektet som driver.

4.2.1. Leietaker skal sørge for at «**NAVN PÅ BEDRIFT**» er kjent med forpliktelsene etter denne avtalen og skal sørge for at disse overholdes.

4.2.2. Dersom det er aktuelt for leietaker å endre / bytte ut driver skal dette på forhånd godkjennes av Molde kommune ved **SETT INN ANSVARLIG AVDELING/KONTAKTPERSON**. Kommunen gjør en selvstendig vurdering om ny drifter kan godkjennes. Svar fra Molde kommune skal foreligge innen tre uker.

4.3. Leietaker og driver skal, etter henvendelse fra kommunen, bidra med sine erfaringer med bruk av arealet til Molde kommunes planlegging av framtidig utnytting av fortauet. Dette kan for eksempel skje i møter kommunen innkaller til. Molde kommune kan sende slik møteinvitasjon direkte til driver så vel som leietaker.

4.4. Molde kommunes regler for arealbruk tilknyttet uteservering m.m. legges til grunn ved utforming og drift av området, så langt denne avtalen ikke har fastsatt særlige regler.

SÆRLIGE REGLER FOR UTFORMING DRIFT LEGGES INN I PUNKT 4.4.1 OG VIDERE ETTER BEHOV.

4.5. Gjeldende politivedtekter skal overholdes.

4.6. Etablering av en permanent bygning / konstruksjon / anlegg på det leide arealet må ha skriftlig samtykke fra **SETT INN ANSVARLIG AVDELING/KONTAKTPERSON** i Molde kommune.



MOLDE KOMMUNE

- 4.7. Tilgang til toalett- og sanitæranlegg for virksomhetens kunder er i umiddelbar nærhet til uteserveringen, i lokalene til «**BEDRIFTENS NAVN**». Skriftlig bekreftelse om denne tilgangen for leieperioden skal legges fram for Molde kommune ved signering av denne avtalen.
- 4.8. Leietaker må selv sørge for nødvendige tillatelser for sin virksomhet. Dette gjelder også tillatelser fra Molde kommune som, f.eks. etter plan- og bygningsloven, serveringsloven og alkoholloven.
- 4.9. Ved leieforholdets avslutning skal leietaker rydde leieobjektet helt.

5. VILKÅR FOR LEIEFORHOLDET

- 5.1. Leietaker skal i samsvar med gjeldende regler peke ut brannvernansvarlig for sin leietid. Skriftlig underretting om brannvernansvarlig gis til Molde kommune ved **SETT INN ANSVARLIG AVDELING/KONTAKTPERSON**. Ved endring av brannvernansvarlig eller **SETT INN ANSVARLIG AVDELING/KONTAKTPERSON** skal partene underrette hverandre.
- 5.2. Leietaker og de han gir tilgang til leieobjektet skal behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.
- 5.3. Leietaker plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leietaker melde fra om uten ugrunnet opphold. Unnlater leietaker å gi slikt varsel, taper leietaker sin mulighet rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.
- 5.4. Leietaker må selv forsikre egne interesser, herunder personer, utstyr og inventar.
- 5.5. Utleier har ikke ansvar for skader påført ved normal drift av fortau og andre lignende utearealer, herunder snømåking.

6. VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING

- 6.1. Molde kommune er eier av leieobjektet og skal forvalte og vedlikeholde permanente elementer, som belegning og granittkanter, for egen kostnad. Skader på faste elementer som forårsakes av leietaker, eller den leietaker gir adgang (typisk kunder), dekkes av leietaker jf. punkt 8.1.
- 6.2. Leietaker skal til enhver tid holde leiearealet rent og ryddig og fritt for gjengroing.
- 6.3. Leietaker er ansvarlig for, og skal selv bekoste, vedlikeholde av innretninger, møblement o.l. som leietaker selv har plassert på arealet.
- 6.4. I perioder der leieobjektet ikke brukes til uteservering skal arealet ryddes helt. Det skal ikke lagres/mellomlagres på leiearealet i disse periodene, med mindre annet er særlig avtalt med **SETT INN ANSVARLIG AVDELING/KONTAKTPERSON** i punkt 4.4.

7. FRAMLEIE, OVERDRAGELSE ELLER TINGLYSNING

- 7.1. Leieretten etter denne avtalen kan ikke helt eller delvis framleies, overdras eller pantsettes. Dersom dette likevel skjer regnes det som vesentlig mislighold av denne avtalen.
- 7.2. Leietaker har ikke rett til å tinglyse denne avtalen.



MOLDE KOMMUNE

8. LEIETAKERS MISLIGHOLD OG TVANGSFRAVIKELSE

- 8.1. Leietaker er erstatningsansvarlig for skade og tap som skyldes forsett eller uaktsomhet fra leietaker selv, folk i leietakers tjeneste eller andre personer leietaker har gitt tilgang til leieobjektet.
- 8.2. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leie eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a).
- 8.3. Hvis leiekontrakten er utløpt og leietaker ikke flytter innen 14 dager eller at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2 tredje ledd (b).
- 8.4. Dersom leietaker vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve avtalen. Heving kan likevel først skje fjorten dager etter at varsel om heving er mottatt og det påpekte misligholdet ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter leietaker å fraflytte leieobjektet straks. Pkt. 8.3. gjelder tilsvarende i slike tilfeller.
- 8.5. Hvis leieforholdet opphører på grunn av leietakers mislighold, plikter leietaker å erstatte det leietap utleier blir påført. Likeledes må leietaker erstatte alle omkostninger som mislighold måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring.
- 8.6. Avtalens punkt 4.9. gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

9. UMLEIERS MISLIGHOLD

- 9.1. Dersom utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan leietaker heve avtalen. Heving kan likevel først skje fjorten dager etter at varsel om heving er mottatt og det påpekte misligholdet ikke har opphørt innen slik frist.
- 9.2. Leietaker kan krevere erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelser eller vesentlig mangel.
- 9.3. Utleier erstatter ikke tap som skyldes hendelser, eller forhold, utenfor utleiers kontroll.
- 9.4. Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap. Kun tap som er direkte knyttet til utleiers mislighold skal erstattes.

10. VESENTLIG SKADE PÅ LEIEOBJEKTET

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, f.eks. på grunn av vær eller flom, kan hver av partene erklære seg fri fra denne avtalen. I slike tilfeller betales kun leie for den tid av leieperioden leieobjektet er mulig å benytte.

11. MERVERDIAVGIFT

- 11.1. Utleier har rett til å tillegge leie og felleskostnader merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats, for de arealer som til enhver tid omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftregisteret. Ved leieforholdets start inngår ca. **XX** m², jf. punkt 2.1. ovenfor.
- 11.2. Leietaker innestår for at leieobjektets areal benyttes i virksomhet som oppfyller vilkårene for å inngå i utleiers registrering. De arealer hvor leietaker skal drive slik virksomhet fremgår i **vedlegg X**.

**MOLDE KOMMUNE**

- 11.3. Leietaker skal ved utgang av hvert år skriftlig bekrefte at det leide arealet er benyttet til formål som er fradragsberettiget etter merverdiavgiftsreglene. Dokumentasjon skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.
- 11.4. Leietaker plikter uten ugrunnet opphold å informere utleier om enhver omstendighet, uavhengig av årsak, som kan innebære en endring i avgiftsmessig status for hele eller deler av leieobjektet.
- 11.5. Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgifttap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgifttap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelse og lignende.
- 11.6. Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 11 forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdbestemmelsene i punkt 8 gjelder tilsvarende.

12. AVTALENS IKRAFTTREDELSE

For å forplikte kommunen må avtalestandarden være vedtatt av kommunestyret i Molde kommune.

13. AVTALEEKSEMPLAR OG KOPI

Denne avtalen i to eksemplarer, ett til Molde kommune og ett til leietaker.

14. UNDERSKRIFTER

Underskrift, Molde Kommune:

Molde, den _____

Underskrift, leietaker:

Molde, den _____

SETT INN NAVN PÅ DEN SOM ER

DELEGERT MYNDIGHET

TIL Å UNDERSKRIVE