|  |
| --- |
|  |

**LEIEKONTRAKT ELEVHYBLER - GHETTOEN**

1. **LEIEFORHOLDET GJELDER**

Mellom **Finnmark fylkeskommune** (heretter kalt utleier) ved **Vadsø videregående skole** og

**Elev**

|  |  |
| --- | --- |
| Navn: | Navn Navnesen |
| Fødselsnr (11 siffer): | XXXXXX XXXXX |
| Mobil: | XXXXXXXX |
| E-post: | Navn.Navnesen@outlook.com |
| Hjemstedsadresse: | Gatenavn XXXXXX Poststed |

Leietaker har inngått kontrakt om leie av hybel i:

|  |
| --- |
| Gatenavn XXXXXX Poststed |

**Foresatte (dersom elev er under 18 år)**

|  |  |
| --- | --- |
| Navn: | Navn Navnesen |
| Fødselsnr (11 siffer): | XXXXXX XXXXX |
| Mobil: | XXXXXXXX |
| E-post: | Navn.Navnesen@outlook.com |
| Adresse: | Gatenavn XXXXXX Poststed |

Ved aksept av denne kontrakten har leietakeren godtatt enhver leiesats og boligtype innenfor angitt bolig/hybelhus jf. bilag. Forutsetningen for å få bolig er at den skal dekke leietakers boligbehov i studietiden og at eleven har rettigheter som elev ved skolen. Dersom disse vilkårene ikke er oppfylt gir det utleier rett til å heve kontrakten. Forhold som ikke er regulert i denne kontrakt reguleres av Husleieloven av 26.3.1999 med senere endringer.

Leie av elevboliger gir færre rettigheter enn ved leie av annen bolig jf. husleieloven § 11-2.

Det blir loggført i nøkkelsystemet når leietaker kommer og forlater hybelen og ev. fellesområder.

1. **LEIEN**

Leien utgjør:

**Kr. 4 800,- pr. mnd.** inkludert internett, strøm og varme og er beregnet etter skoleruta.

Utleier har rett til å endre leiesatsene med 30 - tretti dagers skriftlig varsel en gang pr år.

Leien betales forskuddsvis med 1 mnd., og ved forfallsdato på faktura. Ved for sen betaling kan innfordring bli iverksatt og kostnadene belastet leietaker. Ny leietaker betaler første leie 14 dager forut for datoen leiekontrakten gjelder, om ikke annet er avtalt med skolen. Tilgang til elevhybel forutsetter slik innbetaling. Leietaker er ansvarlig for leien fra den datoen leiekontrakten gjelder, selv om innflytting finner sted på et senere tidspunkt. Leietaker er ansvarlig for leien i hele kontraktsperioden, selv om fraflytting finner sted tidligere. Ansvaret kan bortfalle etter oppsigelse fra leietakers eller utleiers side. Dersom leietaker flytter fra boligen og ny leieboer flytter inn i oppsigelsestiden, refunderes leie første leietaker utregnet etter dagleie.

Faktura adresse:

|  |
| --- |
| Navn NavnesenGatenavn XXXXXX Poststed |

1. **LEIEFORHOLDETS VARIGHET**

Leiekontrakten er utferdiget:

|  |
| --- |
| XX.XX.XXXX |

**Leietaker må innen 20 - tyve dager fra utferdigelse av leiekontrakten, ha akseptert og returnert ett eksemplar til utleier i undertegnet stand. Dersom leietaker er under 18 år, skal leiekontrakten underskrives av foreldre/foresatte som er ansvarlig for at vilkårene i leiekontrakten blir oppfylt. Dersom kontrakten ikke er returnert innen fristen bortfaller tilbudet om bolig.**

Leieavtalen gjelder fra og med:

|  |
| --- |
| XX.XX.XXXX |

Leieavtalen gjelder til og med:

|  |
| --- |
| XX.XX.XXXX |

Husleien er utregnet etter skoleruta og leietaker kan ikke kreve å få bo på hybelen i skolens planlagte fridager unntatt vanlige helger.

Leieforholdet utløper slik som bestemt i pkt. 3. Leietakeren har rett til å si opp leiekontrakten slik at den opphører med

1 - en måneds varsel regnet fra 1. dato i påfølgende kalendermåned. Oppsigelsen skal skje skriftlig.

I oppsigelsen skal det oppgis ny adresse.

1. **OVERLEVERING AV BOLIG**

Utleieren plikter å stille boligen til rådighet for leietaker til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal varme og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter, samt ovner og sanitærutstyr etc. være i ordentlig stand når leietaker flytter inn i boligen.

Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leietaker i tilfelle framsette **skriftlig** innen 14 – fjorten – dager etter overtakelsen.

Det må dessuten innen den nevnte frist oppgis hva som kreves rettet. Ellers regnes forholdet som godtatt.

1. **UTLEIERS PLIKTER I LEIETIDEN**

Utleier plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leietaker i leietiden og at bygningen er i ordentlig stand. Utleier skal holde boligen vedlike med de ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning med vann, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Fornying av tapet, maling og annen istandsetting eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal utleieren sørge for så ofte det sedvanemessig er påkrevet etter eiendommens, boligens eller rommets beskaffenhet. Utleieren plikter også å sørge for at portrom, kjeller, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og for at port- og gårdsrom og felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene. Utleieren eller den han bemyndiger, skal påse at ro og orden blir overholdt.

1. **LEIETAKERS PLIKTER OG ANSVAR (SE OGSÅ PKT. 4)**

Leietaker plikter å behandle boligen og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring, ro, orden og forsvarlig behandling av eiendommen.

Leietakeren må erstatte all skade enten den er selvforskyldt eller skyldes leietakerens husstand, framleietaker eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen eller eiendommen.

Leietakeren er ikke ansvarlig for skade eller mangler som skyldes alminnelig slitasje, jf. pkt. 6 og 12 første ledd.

Boligen må ikke, uten tillatelse fra utleieren, brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i avtalen. Når forholdene krever det, må leietakeren finne seg i at utleieren eller noen på utleiers vegne skaffer seg adgang til boligen. Eksempelvis hvor det er fare for liv og helse eller ved brudd, eller mistanke om brudd, på ordensreglementet for fylkeskommunale elevboliger i Finnmark.

Om forandringer og vedlikehold, se §§ 5-3 og 5-4 i Husleieloven.

Leietaker må ikke uten utleiers samtykke sette opp antenne på eiendommen eller forandre boligen, så som å anbringe fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, møbler eller lignende. Leietaker har heller ikke lov til å foreta maling av boligen.

1. **LEIETAKERS MELDEPLIKT**

Leietaker plikter straks å melde til utleieren enhver skade som må utbedres. Lar leietakeren være å gi pliktig melding, taper leietakeren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for alle skader som kommer av forsinkelsen.

1. **FRAMLEIE**

Framleie er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra utleieren. Leietakeren er i framleieperioden fullt ansvarlig for at husleie og tilleggsytelser blir betalt i rett tid og for eventuelle skader på boligen, inventaret eller eiendommen, for øvrig jf. pkt. 7.

1. **PARKERING AV KJØRETØY**

Leietaker må ikke parkere kjøretøy slik at dette hindrer adkomst for andre beboere, utrykningskjøretøy eller kjøretøy for eiendom som utfører inspeksjoner og vedlikehold. Ved brudd på denne bestemmelsen kan kjøretøy bli fjernet for eiers regning og risiko.

1. **BORTVISING AV UØNSKEDE PERSONER**

Leietaker gir utleier generell tillatelse til å bortvise personer fra eiendommen som forstyrrer ro og orden, eller på andre måter bryter eller medvirker til at leietaker bryter ordensreglement for fylkeskommunale elevboliger i Finnmark.

1. **ENDRINGER I LEIEFORHOLDET**

Leiekontrakten faller bort hvis utleid bolig blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer før eller etter at leietaker har overtatt boligen.

Dør leietakeren, har både dødsboet og utleieren rett til å si opp kontrakten med lovlig frist selv om kontrakten er inngått for lengere tid eller med lengere oppsigelsesfrist.

1. **LEIETAKERENS KONTRAKTSBRUDD**

Blir leie eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 – fjorten – dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietakeren kastes ut uten søksmål jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3, ledd bokstav a). Leietakeren kan ikke fremsette motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av utleier eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Leietakeren vedtar også med dette at tvangsfravikelse kan kreves uten søksmål når leietiden er utløpt, når det foreligger lovlig oppsigelse og/eller det foreligger lovlig hevingsadgang av leieforholdet jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd bokstav b), c) og d). Gjør leietaker ellers noe vesentlig brudd på leiekontrakten med bilag kan utleieren heve kontrakten og leietakeren plikter å flytte ut av boligen.

Leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av kontraktsperioden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som utkasting søksmål og rydding i tilfelle fører med seg.

1. **UTFLYTTING**

Når leietiden er ute, skal leietaker levere boligen med tilbehør tilbake til utleieren, rengjort og i samme stand som da den ble overtatt, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slitasje og mangler som utleieren skal rette.

På flyttedagen skal leietakeren ha flyttet innen fristen fastsatt i bilag, vanligvis kl. 12.00. Mangler som leietakeren ikke har utbedret kan utleieren utbedre på leietakers bekostning. Krav i denne sammenheng skal utleieren gi skriftlig melding om innen 14 – fjorten – dager etter fraflytting.

Utleier kan kreve erstatning for utgifter til utvask i tilfeller der leietaker ikke har vasket ordentlig.

1. **ETTERLATTE EIENDELER**

Utleieren overtar ikke ansvar for etterlatte eiendeler. Slike eiendeler vil bli overlatt til hittegodskontoret eller tilintetgjort for eierens regning og risiko.

1. **VERNETING**

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

|  |  |
| --- | --- |
| **Sted/dato**StedsnavnXX.XX.XXXX | **Utleiers underskrift** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Sted/dato**StedsnavnXX.XX.XXXX | **Leietakers/elevs underskrift** |

Dersom leiekontrakt er med leietaker som er under 18 år vil det være foreldre / foresatte som er ansvarlige i henhold til kontrakten og skal skrive under denne.

|  |  |
| --- | --- |
| **Sted/dato**StedsnavnXX.XX.XXXX | **Foreldre/foresattes underskrift** |

Vedlegg:

1) Ordensglement for fylkeskommunale elevboliger i Finnmark

2) Særreglement for elevboliger ved Vadsø videregående skole