

LEIEAVTALE

1 UTLEIER

Byggpartneren AS
Conrad Mohrs veg 23
5072 Bergen

Org. nr: 988929743

2 LEIETAKER

Hordaland Fylkeskommune
Postboks 7900
5020 BERGEN

Org. nr: 938626367

3 EIENDOM

- (1) Adresse: Eskelandsvegen 8, 5700 Voss
- (2) Gnr. 42 Bnr. 31 i Voss kommune.

4 LEIEOBJEKT

(1) Leieobjektet består av hele eiendommen med påstående bygninger og anlegg, inklusive utomhusareal.

(2) Leieobjektets bygninger utgjør totalt ca. 2.770 kvm. BTA.

(3) Alle arealer oppgitt etter NS 3940:2007. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til skole-/undervisningsformål.

(2) Evt. bruk av leieobjektet til annen fylkeskommunal virksomhet regnes ikke som endring, og krever ikke samtykke fra utleier. Unntatt fra dette er skifte som medfører økte kostnader for utleier.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leietaker har eid leieobjektet og har solgt til utleier. Det er inngått en egen kjøpekontrakt mellom partene. Leieobjektet overtas av leietaker i den stand som leieobjektet var i ved utleiers overtagelse av eiendommen.

(2) I forbindelse med overtagelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra

bn

befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra dato for utleiers overtagelse av eiendommen ihht. kjøpekontrakt mellom partene og frem til 01.01.2018.

(2) Leietaker har rett til å forlenge avtalen på uendrede vilkår, for inntil to perioder hver på ett år (1+1 år). Varsel om forlengelse må fremsettes skriftlig senest 6 måneder før utløpet av leieperioden / utløpet av de påfølgende forlengelsesperiodene.

(3) Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden og opphører uten varsel ved leieperioden / leieperiodenes utløp. Leietaker skal være flyttet ut innen leieperiodens utløp, dersom leietaker, uansett grunn, likevel ikke har flyttet innen leieavtalens utløp, fortsetter leieavtalen med samme vilkår og leiesum dog med oppsigelsesadgang for begge parter med 30 dagers varsel.

(4) Leietaker fraskriver seg retten til å påberope seg at leieavtalen går over til å være tidsbestemt dersom leietaker ikke mottar skriftlig flytteoppfordring, husll §9-2, 3 ledd.

8 LEIESUM

(1) Årsleien utgjør NOK 680.000,- (eksklusiv merverdiavgift).

(2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK 170.000,- (eksklusiv merverdiavgift), med unntak av 1. kvartal som forfaller til betaling 15. januar.

(3) Leien forfaller til betaling etter regning fra utleier med minimum 30 dagers betalingsfrist.

(4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5) Driftskostnader, vedlikeholdskostnader mv. knyttet til leieobjektet betales av leietaker / utleier i henhold til **bilag 1**. Se også avtalens punkt 13 og punkt 14.

(6) Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

9 LEIEREGULERING

(1) Leien reguleres hver 1. januar, første gang med virkning fra 01.01.2015, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for januar måned 2014 (135,1). Leieregulering gjøres med fremtidig virkning basert på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeks pr. oktober året før reguleringstidspunktet.



(3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

(4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

10 MERVERDIAVGIFT/SÆRLIGE FORHOLD

(1) Leietaker skal i leieobjektet drive virksomhet som pr. i dag er 100 % avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget.

Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner mv., og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

(2) Dersom utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie og eventuelle andre kostnader knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) Leietaker skal holde utleier skadeløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tileggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende. Leietakers erstatningsansvar omfatter dog kun forhold inntråd etter at leieavtalen er trådd i kraft og frem til leieavtalens utløp.

(5) Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Dog plikter utleier å utnytte de klageadganger som finnes, så lenge leietaker dekker eventuelle kostnader knyttet til klageprosessen. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 17 gjelder tilsvarende.

(7) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og

3/8

ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien.

Redegjørelsen skal skje på egnet skjema utarbeidet og utsendt fra utleier med en rimelig frist for leietaker til å gi tilbakemelding. Utleier har rett til å benytte f.eks. rapportering via nettportaler o.l. dersom han finner det ønskelig. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere.

(8) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet i leieperioden, så lenge annet ikke er avtalt.

11 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjer, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av leietakers særlige bruksformål eller den bransje leietaker driver i leieobjektet, er det leietakers ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden.

(3) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre, herunder naboer. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.

12 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet alle dager (inkl. helg), for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist og gis alternative tidspunkter slik at tidspunktet i rimelig grad kan tilpasses leietakers aktivitet. Eksamen o.l. skal så langt som praktisk mulig ikke forstyrres. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel/avtale.

13 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte. Se dog pkt 16(2).

(2) Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtales punkt 11

bu

4/8

eller punkt 14.

(3) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker etter leiekontraktens ikrafttredelse.

14 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, samt ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold på en forskrifts- og håndverksmessig forsvarlig måte.

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter.

(3) Leietaker plikter ikke å utføre vedlikeholdsarbeid som vil ha en levetid ut over leietiden, inklusiv evt. forlengelse iht. punkt 7, og som har en vesentlig kostnad.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta omfattende innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Utleier kan sette betingelser knyttet til et samtykke, herunder krav om tilbakeføring ved utflytting. Dersom slikt krav ikke er fremsatt kan tilbakeføring el. ikke kreves.

(2) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15.

16 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier har i leietiden ikke rett til å foreta endring på eiendommen / leieobjektet uten etter skriftlig godkjenning fra leietaker i forkant. Leietaker kan stille betingelser for eventuell godkjenning, herunder krav om redusert leie eller når eventuelle arbeider skal utføres. Dette er dog ikke til hinder for at utleier har rett til å gjennomføre et forsvarlig vedlikehold av eiendommen, jf. punkt 13.

(2) Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode, og utleier ikke selv kan nyttiggjøre seg tiltaket etter leieforholdets opphør.

17 FORSIKRING

(1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret.

(2) Utleier skal holde eiendommen fullverdiforsikret.

GU

(3) Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Leietaker har rett til å stå som selvassurandør.

(4) Medfører endring i leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke den økte utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

18 BRANN/DESTRUKSJON

(1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan begge parter erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(2) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(3) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtale for den tid som måtte være igjen av leietiden, med fradrag for leieinntekt fra eventuell ny leietaker. Betalingsplikten suspenderes helt for den periode utleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

(1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand. Utleier aksepterer normal slit og elde frem til fraflytting.

(3) Eventuelle forhold som utleier mener er mangelfullt utbedret må utleier kreve utbedret innen rimelig tid, og senest 60 dager etter kontraktens opphør. Leietaker skal gis rimelig frist til å foreta utbedringene. Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.

(4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

(6) Bygningsmessige investeringer, foretatt av leietaker i leieperioden, tilfaller utleier kostnadsfritt så lenge ikke annet er avtalt.

21 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

(1) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

22 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier.

23 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Husleieloven § 4-3 gjelder ikke. For øvrig gjelder husleieloven i den utstrekning denne leieavtalen ikke regulerer forholdet.

24 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2) Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

25 SPESIELLE FORHOLD

HFK vil disponere de leide arealer til undervisningsformål. I tråd med dette disponerer og innreder HFK de leide arealer som de selv vil, for egne kostnader.

26 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av den part som i sin tid har ønsket tinglysning.



(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes.

27 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Fordeling driftskostnader, vedlikeholdskostnader mv.

28 SIGNERING

Bergen, den 02/10 - 2014

Bergen, den 02/10 - 2014


Utleier:

Leietaker:

Utleier


Byggpartneren AS

Leietaker


Hordaland Fylkeskommune

	Utleierkostnad	Leietakerkostnad
	- Utleiers ansvar og kostnad	- Leiers ansvar og kostnad
BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD		
Utvendig tak	X	
Fasader	X	
Takrenner	X	
Persienner	X	
Glassruter i fasade	X	
Glasruter innvendig i leiearealet		X
Vann- og avløpsledninger	X	
Vann- og avløpsavgift		X
RENHOLD VASK / SERVICE		
Leiers areal		X
Utvendige vindusflater og fasader		X
Avfallshåndtering		X
VAKTMESTERTJENESTER		
Innvendig i leiearealet		X
Matteleie		X
Varemottak		X
Skadedyrbekjempelse	X	
Informasjonstjenester		X
Sentralbord/resepsjon		X
Kantinedrift		X
Sikkerhet		
Vakthold/vektertjenester		X
Alarmanlegg	X	
Forsikring		
Bygning	X	
Fastmontert utstyr	X	
Løst utstyr og inventar		X
Eiendomsskatt	X	
Administrasjonsomkostninger (...)% pr. år		0 %
TEKNISKE ANLEGG - Vedlikehold / Service		
Ventilasjon		X
Automatikk		X
SD-anlegg		X
Fj.kjølinganlegg		X
- drift/vedlikehold sekundærnett		X
- drift/vedlikehold sentralkjøleanlegg		X
Heiser		X
Brannvarslingsanlegg		X

OK

ll

El.installasjoner

- leiers arealer

- utendørs

Sanitær/pumper/rør

- leiers arealer

- utendørs

TEKNISKE ANLEGG - Utskiftning

Ventilasjon

Automatikk

SD-anlegg

Fj.kjølinganlegg

- drift/vedlikehold sekundærnett

- drift/vedlikehold sentralkjøleanlegg

Heiser

Brannvarslingsanlegg

El.installasjoner

- leiers arealer

- utendørs

Sanitær/pumper/rør

- leiers arealer

- utendørs

ENERGI

Strøm

		X	
X			
X		X	
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
		X	

Drift av utemhusanlegg
innet gøttenett og vedlikehold
av utfelt med p-anlegg

X

fk

Fullmakt

Guro Klyve, som er ansatt ved Egedomsseksjonen i Hordaland fylkeskommune, gis med dette fullmakt til å signere på kjøpekontrakt og oppgjørsavtale i forbindelse med Hordaland fylkeskommunes salg av gnr 42 bnr 31 i Voss kommune til Byggpartneren AS, org.nr. 988 929 743. Eiendommen har adresse Eskelandsvegen 8, 5704 Voss.

Videre gis Guro Klyve fullmakt til å signere på leieavtaler for samme eiendom mellom Byggpartneren AS som utleier og Hordaland fylkeskommune som leietaker.



Rune Haugsdal
fylkesrådmann