



Fjell kommune

LEIGEKONTRAKT

MELLOM

FJELL KOMMUNE (utleigaren),
Postboks 184
5342 STRAUME
Org.nr.: 951 996 777

og

HORDALAND FYLKESKOMMUNE (leigetakar)
Agnes Mowinckels gate 5
5008 BERGEN
Org.nr.: 938 626 367



Det er i dag inngått slik leigeavtale mellom ovanfor nemnde partar om leige av lokale til tannklinikk i 1. høgda i lokalmedisinsk senter på Straume, gnr. 35, bnr. 251 i Fjell kommune:

§ 1 Leigeobjekt

Utleigaren stiller til disposisjon lokale i eigedomen (gnr. 35, bnr. 251) som omfattar:

Lokale til tannklinikken	= 765,4 m²
+ andel fellesareal	= 70,3 m²
<u>Totalt leigeareal</u>	<u>= 835,7 m²</u>

Det ovanfor oppgitte totale leigeareal (brutto) er akseptert av partane som gjeldande for denne avtalen. Totalt leigeareal er inklusiv andel fellesareal.

Lokalet si plassering i bygget går fram av vedlegg 1.

Den oppgjevne del av fellesareal utgjer ein høvesvis del av kommunikasjonsareal, korridorar, heis, trapp, tekniske rom, sjakter, samt åtkomst via vareleveringskorridor. Den oppgjevne del av fellesareal inkluderer ikkje møterom.

§ 2 Overlevering av lokala

Fjell kommune har prosjektert og bygd lokala som skal nyttast av mellom anna Hordaland fylkeskommune. I samband med overtakinga av bygget vert det gjennomført ei synfaring av bygget. Lokala vert stilt til disposisjon for leietakar i den stand dei er ved overtaking av lokala med retting av dei manglar som går fram av overtakingsprotokollen med mangelliste.

§ 3 Tidsavgrensing for leigeforholdet

Leigeforholdet etter denne kontrakten tek til frå 1. mars 2019 og er gjensidig uoppseieleg fram til 31.12.2038 med opsjon for leietakar til å forlengje avtalen i ein ny periode på 5+5 år.

Leigetakar må senda skriftleg melding om forlenging av leigeperioden seinast 2 år før leigeperioden opphøyrer. Både utleigar og leigetakar kan krevja reforhandling av leigekontrakten ved utløpet av leigeperioden. Prinsippet om at leiga skal avspeгла kommunen sine reelle utgifter utan noko element av fortjeneste skal leggjast til grunn for en mogeleg ny avtale.

§ 4 Bruk av lokala

Lokalet skal nyttast til tannhelsetenester eller anna helseverksemd. Lokala må ikkje nyttast på ein slik måte at utleigar sitt omdømme vert skada. Lokala og den verksemda som vert drive i desse, må ikkje medføra auke i bygget sine forsikringspremiar eller andre faste utgifter utover det som er føresett ved inngåing av kontrakten. Dersom dette skulle skje, vil utleigar krevja auken refundert av leigetakaren.



§ 5 Leige

Det er semje mellom partane om at leiga skal avspegla Fjell kommune sine reelle kostnader over 30 år / 120 kvartal for bygg og tomt. Låneopptaket vert gjort i tråd med godkjent byggerekneskap. Berekna prosjektkostnad er ved signeringa av leigekontrakten kr. 251 891 236,-. Låneperioden er 30 år / 120 kvartal. Renta er bunde i 10 år til 2,85 %. Endeleg prosjektkostnad vert lagt til grunn for utrekninga av årleg leige.

Det skal, gitt bekreknad prosjektkostnad og ei rente på 2,85 %, betalast ei leige på f.t. kr. 281 241,- per kvartal. Leiga vil endrast når ny rente vert fastsatt.

I tillegg er det gjort spesialtilpassingar for Hordaland fylkeskommune. Desse kostnadene kjem i tillegg til leiga skissert over, og skal i sin heilhet dekkjast av leigetakaren. Spezialtilpassingane utgjer kr. 5 641 986,-, og utgjer kr. 70 104,- per kvartal. Spezialtilpassingane er nedbetalt etter 30 år, og fell då bort.

Leietakar skal konsulterast før ny låneavtale vert inngått.

Husleiga skal betalast forskotsvis den 1. i månaden kvart kvartal (1/1, 1/4, 1/7 og 1/10), men første gong dagen før overdragingstidspunktet, jf. § 3. Utleigar sender faktura med 30 dagars betalingsfrist.

Ved for sein betaling av leige og andre økonomiske plikter vert å svara forseinkingsrente etter forsinkelsesrenteloven frå forfall og til betaling skjer.

I tillegg til leiga betalar leietakar driftskostnader som fastsett i § 6 samt utgifter til straum/oppvarming og reinhald i eget lokale.

§ 6 Driftskostnader

Leietakar skal i tillegg til leige betala ein forholdsmessig del av kostnader til:

- A. Dagleg driftstilsyn, vedlikehald og administrasjon av eigedomen.
- B. Offentlege avgifter, herunder renovasjonsgebyr og vass- og kloakkgebyr.
- C. Oppvarming, ventilasjon og belysning innanfor det totale fellesarealet, herunder drift og vedlikehald av tilhøyrande tekniske anlegg, inngangsparti og ev. vare og utstyrmottak.
- D. Vedlikehald og reinhald av innvendige fellesareal.
- E. Utvendig reinhald, feiing og snøbrøyting, samt vedlikehald av parkerings- og grøntanlegg.
- F. Elektrisk energi og olje til felles lys, oppvarming og tekniske anlegg.
- G. Vakthald på fellesareala.
- H. Øvrige drifts- og vedlikehaldskostnader for fellesareala.

Lista er uttømmende.

Kostnadene jf. punkta A til H er sett til kr 200,- per m² per år, rekna etter totalt leigeareal i § 1. Årskostnadene er f.t. kr 170.220,-. Kostnadene vert regulerte årleg i samsvar med endring i konsumprisindeksen.



I tillegg til dette skal leigetakaren sjølv dekkja alle utgifter til straum og oppvarming av dei leigde lokala. Det vil vere ein eigen minusmålar for dei leigde lokala, slik at leigetakaren betalar for det faktiske forbruket.

Leigetakaren må syta for forsvarleg reinhald som beskrive i Interkommunal norm for reinhaldstenester. Det vil bli inngått ein eiga reinhaldskontrakt med kommunen, og utgiftene vil bli lagt inn i leiga.

Drift omfattar alle naudsynte oppgåver innanfor eitt år for at bygget med tekniske installasjonar skal tilfredsstillast dei funksjonskrav som er stilt.

Leigetakar er innforstått med at manglande betaling av dei i punkta A til H nemnde kostnader, inneber utkasting etter misleghaldsreglane i § 17. Leigetakar har ikkje høve til å motrekna i leigesummen eller i avtalte tilleggssytingar.

Utgifter i samband med den eksisterande - og ny skilting med tilknytning til leigeareala, det vere seg ute eller inne, postkasse og ringeklokke, vert dekkja av leigetakaren.

Leietakar skal betala ein årleg sum til avsetning for framtidig vedlikehald på eigedommen. Dette utgjer pt. kr. 31 916,- per kvartal, totalt kr. 127 665,- per år, og vert fakturert leietakar saman med husleiga. Summen kan indeksregulerast med 100 % av endringa i Statistisk Sentralbyrå sin byggekostnadsindeks for blokkbebyggelse, første gong 1.1.2020. Indeks per 15.11.2018 vert lagt til grunn.

Vedlikehald omfattar naudsynte tiltak for å halda bygg og tekniske installasjonar på eit fastsett kvalitetsnivå for å kunne nytta bygget til tiltenkt formål og omfattar utskifting av bygningsdelar med kortare levetid enn resten av bygget, korrektivt vedlikehald for å retta opp uføresett skade samt førebyggjande vedlikehald.

Utleigar vil foreta ein årleg inspeksjon av bygget. Med bakgrunn i rapport frå denne inspeksjonen vert periodisk vedlikehald og utskiftingar planlagt og gjennomført slik at bygget tilfredsstillast dei opphavleg gitte tekniske og funksjonelle krav. Akutte reparasjonar vert teke fortløpande. Utleigar skal informera leigetakar om planlagt arbeid slik at arbeidet i størst mogleg grad kan tilpassast leigetakar si verksemd. Kostnadane skal avspegla reelle utgifter utan noko element av fortjeneste. Meirforbruk må avtalast mellom partane.

Leigetakar er innforstått med at manglande betaling kan få konsekvensar for leigeforholdet, jf. reglane i § 9-9 i lov om husleigeavtaler.

§ 7 Utleigar sine plikter og rettar

Utleigaren pliktar å sørgja for at lokala står til rådvelde for leigetakaren i leigetida.

Utleigar er ansvarleg for alt utvendig bygningsmessig vedlikehald.

Utleigar pliktar også å sjå til at fortau, fotgjengarareal og parkeringsplassar vert halde reine og fri for snø, samt at eventuelle grøntanlegg vert haldne i hevd.



Dersom utleigar ser det naudsynt å foreta ombyggingstiltak eller utvidingar av bygningane sine for å oppnå ei betre utnytting av eigeodomen, vil leigetakar måtta finna seg i mindre ulemper utan husleigereduksjon.

Utleigar har rett til fritt gjennomløp i lokala for naudsynte tekniske installasjonar, herunder VVS, utan avslag i leiga eller erstatning, og leigetakar må elles på andre måtar tåla tilfeldig avbrot i leidningar eller andre ordningar. Utleigar har elles rett til å gjennomføra inspeksjonar av lokala. Utleigar skal varsle leigetakar på førehand så langt råd er, dersom det skal gjerast inngrep i lokala eller inspeksjon skal utførast.

Utleigar har eigars ansvar iht Brann- og eksplosjonsvernloven med tilhøyrande forskrifter og rettleiing.

§ 8 Leigetakar sine plikter

Leigetakar er forplikta til å handsama leigeobjektet med tilbørleg varsemnd.

Leigetakar er erstatningspliktig for all skade som skuldast leigetakaren eller folk i hans teneste, så vel fast tilsette som tilfeldige, herunder flyttefolk, handverkarar, personale på varetransport og andre som er gitt særskilt tilgang til lokala eller eigeodomen.

Leigetakar pliktar å innhenta alle nødvendige løyver for bruk av lokalet. Dersom drifta i lokala fører til krav eller pålegg frå arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar, miljøvern eller anna offentleg styresmakt, er det leigetakar sitt ansvar å oppfylla desse samt å dekkja utgiftene.

Leigetakar er ansvarleg for alt innvendig vedlikehald i eigne lokale om ikkje anna er skriftleg avtala. Leigetakar pliktar å halda lokalet på eit nivå som tilsvarer standard og kvalitet på overtakingstidspunktet, men fråtrekt forringing som følgje normalt slit og elde.

Utgifter knytt til oppstaking av vass- og avløpsrør kviler på leigetakaren medan utleigar utfører arbeidet. Alt arbeid som leigetakaren pliktar å utføra, skal gjerast utan ugrunna opphald og på ein handverksmessig forsvarleg måte. Oppfyller ikkje leigetakaren denne vedlikehaldsplikta, eller utfører leigetakar ikkje reparasjon av skader han pliktar å utbetra, kan utleigar setja lokala i stand på leigetakar sin kostnad.

Leigetakar skal ha rutinar for at alle tilsette og andre som utfører arbeid i lokalet er kjent med interne brannrutinar og brannforskrifter, samt plikter som følgje av desse. Leigetakar sine plikter følgjer av Brann- og eksplosjonsvernloven med tilhøyrande forskrifter og rettleiing. Sjå elles www.regelhjelp.no – brannvern – krav til verksemd eller brukar med tilhøyrande regleverk, jmf vedlegg 3. Leigetakar har brukar sitt ansvar i medhald av ”veiledning til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn”.

Avfall skal sorterast og leggjast i bosspann for restavfall, papp/papir, plast, glas og våtorganisk avfall. Avfall av ekstraordinært omfang må leigetakaren sjølv ordna med og kosta.

Eigeodommen er utstyrt med låsesystem. Leigetakar må kvittera ut nøklar/nøkkelkort og har ansvar for at desse vert leverte attende etter avslutta leigeforhold. Dersom



nøklar/nøkkelkort vert borte, skal leigetakar straks varsla huseigar. Leigetakar er i slike tilfelle ansvarleg for, og må dekke kostnader ved at sylindrar må kasserast/skiftast for å oppretthalda tryggleiken.

Dersom leigetakar utløyser alarm og ikkje straks varslar alarmsentralen må leigetakar sjølv dekke kostnadene ved utrykking. Nummer til alarmsentral skal vera lett tilgjengeleg ved inngangsdør. Vakttelefon for kommunale bygg er 47 60 61 22.

§ 9 Leigetakar si meldeplikt

Leigetakaren pliktar straks å melda frå til utleigaren om alle skader som må utbetrast. Let han vera å gje skriftleg melding, taper han mogeleg rett til kompensasjon, og er ansvarleg for all skade som måtte følgja av forseinkinga.

§ 10 Ansvar og forsikringsplikt

Utleigar held dei utleigde lokala inkl. fastmontert innbu og spesifisert utstyr forsikra. Leigetakar må sjølv syta for forsikring av eige utstyr og innreiing han sjølv har fått utført.

§ 11 Framleige – overdraging

Leigetakar har ikkje rett til å framleige eller overdraga noverande leigekontrakt verken heilt eller delvis utan utleigaren sitt skriftlege samtykke. Søknad om framleige/overdraging skal sendast skriftleg, og utleigar skal gje skriftleg svar innan ein månad etter at søknaden er motteken. Utleigar kan ikkje nekte framleige utan sakleg grunn.

Utleigar kan alltid nekte overdraging til aktør som ein kan rekna med har til føremål å driva anna verksemd enn den som er nemnt under § 4.

Ei samanslåing av Hordaland fylkeskommune og Sogn og Fjordane fylkeskommune til ein ny region (Vestland fylkeskommune) vert ikkje rekna som ei overdraging av leigeavtalen.

§ 12 Skilt og vindaugo

Skilt, markiser, lysreklame og liknande kan ikkje setjast opp utan skriftleg godkjenning frå utleigar.

§ 13 Parkering

Ved underteikning av leigekontrakten disponerer tannklinikken 8 vanlege parkeringsplassar og 3 HC-parkeringsplassar utvendig. I tillegg disponerer tannklinikken 2 elbil-plassar i parkeringsanlegget. Alle parkeringsplassane er merka.

Utleigar har i løpet av leigetida høve til å endra vilkåra for parkering. Leigetakar skal ha skrifteleg varsel 2 månader innan ei eventuell endring trer i kraft.



§ 14 Brannvern

Leigetakar er gjort kjent med brannforskriftene og er pliktig til å etterleva dei og eventuelle pålegg. Leigetakar har brukar sitt ansvar i medhald av "veiledning til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn".

§ 15 Brann

Vert dei leigde lokala øydelagde av brann eller liknande hending, fell leigeavtalen bort. Dersom lokala vert bygde opp att, har den tidlegare leigetakaren ein forrett til ny leigeavtale.

§ 16 Fråflytting

Ved fråflytting skal dei leigde lokala vera rydda og reingjorde dvs. slik dei var ved overtakinga med fråtekk for normal slit og elde.

Utleigar kan krevja at fast inventar, leidningar etc. vert fjerna dersom ikkje anna er særskilt avtalt. Leigetakar pliktar i så fall å føra lokala attende til den stand dei var i ved overtakinga. Det vil bli utarbeida ei liste som viser kva inventar som var i lokala ved innflytting og som skal bli verande ved utflytting, og kva inventar leigetakar sjølv har satt inn og som dei tar med seg ved flytting.

Ombyggingar som er skriftleg godkjent av huseigar tilfallar huseigar utan kostnadar ved fråflytting og skal ikkje først attende til opphavleg stand.

Utleigar kan krevja skadebot for eventuell verdireduksjon utover normal slitasje påført lokala av leigetakar. Kompensasjon for verdiauke av lokale utført at leigetakar vert kompensert når det ligg føre særskild skriftleg avtale om dette mellom partane knytt til konkrete prosjekt.

§ 17 Misleghald

Vert leiga eller avtalte tilleggsytningar ikkje betalt innan to veker etter særskild varsel, jfr. tvangsfullbyrdingslova §4-18, vedtek leigetakaren tvangsfråvik i medhald av lova, jfr. §13-2 3. lekken.

Leigetakar som fråflyttar etter utkasting eller etter krav frå utleigaren pga misleghald, pliktar å betala leige for den tida som er att av leigetida. I fråtrekk kjem leigeinntekter ved eventuell ny utleige.

Leigetakaren må betala utgiftene som følgje av utkasting, søksmål, rydding, istandsetjing og reinhald av lokala.

§ 18 Tilhøvet til husleigelova

Følgjande paragrafar i husleigelova gjeld ikkje:

§3-8 om deponering av omtvista leige

§4-2 om indeksregulering

§4-3 om tilpassing til gjengs leige og

§5-4 om endringar i lokalet.



§ 19 Tinglysing

Partane har rett til å tinglysa leigekontrakten og må sjølv bera utgiftene med dette.

§ 20 Usemje

Usemje knytt til tolkinga av denne avtalen vert først søkt løyst ved å finna ei minneleg løysing partane mellom. Dersom det ikkje vert oppnådd semje, skal saka løysast ved domstolen for eigedomen sitt verneting.

Denne kontrakten er skriven i to eksemplar, eitt til kvar av partane.

Straume, den _____

Fjell kommune

Hordaland fylkeskommune

Bjørn Erik Kristiansen
Plan- og eigedomssjef

Jostein Fjærestad
Eigedomsdirektør

Vedlegg:

- Planteikning over leigearaet

