

Leiekontrakt				
Leiekontrakt for				
Parter				
Utleier				
Leietaker		Helgelandssykehuset HF, Postboks 601, 8607 Mo i Rana		
Leieobjekt (jfr. kontraktens punkt X)				
Adresse				
Leieobjektet skal benyttes til				
Lokaler	Areal (BTA)			Kommentar
	Eget areal	Fellesareal	Sum	
			0	
Sum	0	0	0	
Leiesum (jfr. kontraktens punkt X)				
Kostnader	Pris pr m2	Eget areal	Fellesareal	Sum
Grunnleie				0
Felleskostnad				0
Total leiesum				0
Fakturagrunnlag per måned				0
Kommentarer				
Leieforholdets varighet (jfr. kontraktens punkt X)				
Leieforholdet løper fra		til		
Første regulering		Reguleres når indeks for foregående år publiseres.		
Leietakers kontaktperson				
Utleiers kontaktperson				
Som del av denne leiekontrakten inngår i tillegg leietagers konkurransegrunnlag m/tilleggsinformasjon. Videre utleiers tilbud og evt.reviderte tilbud.				
Sted/Dato		Sted/Dato		
Utleiers sign.		Leietakers sign.		

Utleier, sign.....

Leietaker, sign.....

## 1. LEIEOBJEKTET

Leieforholdet omfatter det areal som er vist i vedlegg X – tegninger.

For ordens skyld understrekes at leietaker ikke skal ha noen form for ansvar for manglende leiebetalinger eller andre mislighold begått av tidligere leietaker(e) av de aktuelle lokalene.

## 2. LEIE OG TILLEGGSTJENESTER

### A. Grunnleie

Grunnleie er den leie som er angitt som grunnleie på første side av denne leiekontrakten. Denne inkluderer de forhold og tjenester som er listet opp i kontraktens del B – punkt A «Tjenester inkludert i grunnleie (dekket av utleier)».

Leievederlaget for leieobjektet skal være X kroner per m<sup>2</sup> per måned. Leiebeløp per kvartal utgjør etter dette X kroner eksklusive merverdiavgift, totalt X per år.

Leievederlag forfaller til betaling kvartalsvis med like store beløp i henhold til ovennevnte fastsatte vederlag. Utgifter til felleskostnader kommer i tillegg til ovennevnte leievederlag.

### B. Felleskostnader

Felleskostnader er inkludert i grunnleien og det skal ikke faktureres noe utenom dette.

Energi leveres av utleier og det er separat måler for forbruket tilknyttet leietakers areal.

### C. Leietakers direkte kostnader

I tillegg til grunnleien skal leietaker betale for eventuelle forhold og tjenester leietaker har bestilt direkte eller gjennom utleier. Disse kostnader er tilknyttet de forhold og tjenester som er listet opp i kontraktens del B – punkt C «Leietakers direkte kostnader (bestilles og betales direkte av leietaker)». Dersom leietaker har bestilt slike kostnader gjennom utleier kan kostnadene faktureres løpende gjennom året sammen med grunnleien basert på budsjetterte kostnader, med endelig avregning mot faktiske kostnader én gang pr år innen 01.06 hvert år.

Brukertilpasninger/endringer av de leide arealer skal bestilles gjennom utleier.

### F. Betaling

Grunnleie, energikostnader og leietakers direkte kostnader som er bestilt gjennom utleier, faktureres forskuddsvis hvert kvartal, med 1/4 av årsleien.

## 3. MERVERDIAVGIFT

Leietakers virksomhet er ikke merverdiavgiftspliktig, og betalingene under punkt 2 ovenfor skal ikke tillegges merverdiavgift.

Utleier, sign.....

Leietaker, sign.....

Dersom det skjer en endring i regelverket eller i leietakers virksomhet som medfører at virksomheten blir helt eller delvis merverdiavgiftsplikt skal utleier ha rett til å la lokalene frivillig registreres i merverdiavgiftsmantallet, og utleiers betalinger under punkt 2 skal deretter tillegges merverdiavgift i den grad regelverket tillater. I den grad dette medfører reduserte kostnader for utleier skal dette komme leietaker til gode i form av en reduksjon av grunnleien som tilsvarer utleiers netto besparelse.

Leietaker skal videre i et slikt tilfelle gi utleier den dokumentasjon over lokalenes bruk som er nødvendig for at utleier skal kunne oppfylle avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav.

#### **4. LEIEREGULERING**

Grunnleien reguleres pr 1. januar hvert år, i forhold til 100 % av endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI). Dog skal leien ikke kunne reguleres lavere enn den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks slik denne er angitt på leiekontraktens første side til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet. Leietaker er med dette varslet om at årlig leieregulering vil finne sted.

Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Denne forsinkelsen gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtakelse og mangler i leietiden.

#### **5. LEIETID OG FREMLEIE**

##### **5.1.**

Helgelandssykehuset betaler en årsleie på X kroner per år ved en leieperiode på 10 år. Helgelandssykehuset kan som alternativ velge leieperiode på 5+5 år med 1 års oppsigelsestid slik som beskrevet i tilbudsforespørselen. Årsleie blir da X kroner per år.

Helgelandssykehuset betaler X kroner per år. Mellomværende leie på X kroner per år etterbetales hvis leiekontrakten sies opp før 10 år er løpt.

**5.2.** Denne leieavtalen løper fra 1.X.2018 og ti – 10 - år frem i tid.

Partene kan, etter en leieperiode på fem år, si opp denne avtalen med tolv måneders skriftlig varsel. Dersom ingen av partene har sagt opp avtalen innen tolv måneder før femtenårsfristen utløper, forlenges avtalen fortløpende med tolv måneder om gangen med påfølgende gjensidig tolv måneders skriftlig oppsigelsesfrist.

Fremleie krever utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan dog bare nektes dersom det foreligger saklig grunn for nektelse.

Utleier, sign.....

Leietaker, sign.....

## 6. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kontraktens del B, inneholder spesifikasjon over utleiers og leietakers ansvar for drift og vedlikehold:

### Vedlikehold

Utleier sørger for og bekoster alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og vedlikehold av bygningens faste tekniske anlegg, herunder garasjeporter, utomhusarealer og eventuelle fellesarealer.

Utleier sørger dessuten for og bekoster alt innvendig vedlikehold av de lokaler som omfattes av leieavtalen. Den standard lokalene var i ved overtagelsen skal opprettholdes, men alt vedlikeholdsarbeid utleier skal utføre avtales med leietaker. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke ombygning, ominnredning eller endring av lokalene.

Leietaker har ansvaret for drift, vedlikehold og fornyelse av spesialinnredninger og brukerutstyr som er installert for eller av leietaker.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som er nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid så vel i som utenfor de leide lokaler. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom de leide lokaler uten hinder. Videre forplikter leietaker seg til å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller leiereduksjon, med mindre ulempene for leietaker er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig ulempe for leietaker og i størst mulig grad sørge for å varsle leietaker i rimelig tid, i forhold til lokalenes bruk før arbeidene igangsettes.

Det leide areal skal brukes til ambulansformål. Eventuelle endringer i bruksområde må godkjennes av utleier. Slikt samtykke kan dog bare nektes dersom det foreligger saklig grunn for nektelse.

Leietaker plikter i forbindelse med bruken av lokalene å rette seg etter de bestemmelser som gjelder for eiendommen, og for øvrig etter de krav som blir gitt av offentlig myndighet.

Leietaker plikter å gi utleier adgang til lokalene for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, etc. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier, etter avtale med leietaker, adgang til lokalene.

Dersom leietaker oppdager skade på eiendommen, må leietaker straks varsle utleier.

Ved vesentlig mislighold av utleiers vedlikeholdsplikt etter denne kontrakten kan leietaker utføre det påpekte arbeidet for utleiers regning. Utleier skal gis rimelig tid til å utbedre de påpekte mangler, minimum 4 uker fra forholdene er skriftlig påpekt av leietaker.

Utleier, sign.....

Leietaker, sign.....

## 7. LOKALENES OVERTAKELSE OG INNREDNING

Lokalene overtas i den stand de er pr. dato for leieinngåelsen evt. iht. kravspesifikasjon/leveringsbeskrivelse eller lignende. Det forutsettes gjennomført en overtakelsesbefaring hvor det skal føres protokoll.

Ominnredninger, forandringer eller inngrep i bygningsmassen som for eksempel; etablering av dataspredernet, fremtrekk av elektriske ledninger for belysning/apparater, fjerning av vegger, etablering av antenner for sambandsutstyr etc., er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjennelse. Slikt samtykke kan dog bare nektes dersom det foreligger saklig grunn for nektelse. Utleier kan nekte samtykke bl.a. ut fra arkitektoniske eller bevaringsmessige hensyn og kan gjøre samtykket betinget av at leietaker fjerner installasjonene ved leietidens utløp, eventuelt at leietaker skal bekoste arbeidet med å få tilbakeført lokalene til opprinnelig stand. Leietaker bekoster alle utgifter ved eventuelle ominnredninger av lokalene, og står ansvarlig for alle nødvendige godkjenninger, se punkt 8, fjerde avsnitt.

Der intet annet er avtalt, har utleier ansvaret for all teknisk infrastruktur fram til vegg/tak/gulv. Øvrig bygningsmessig infrastruktur i de leide arealene er de respektive leietakeres ansvar.

Brukertilpasninger/endringer ut over standard teknisk infrastruktur kan – i den grad slike tjenester er omfattet av det utleier tilbyr – bestilles gjennom utleier, og er leietakers kostnad.

Plassering og utforming av virksomhetsskilt, informasjonstavler etc. må godkjennes av utleier og offentlige myndigheter, der det er søknadspliktig.

Utleier er ansvarlig for at brannsikkerhet ivaretas innenfor leid areal, og i fellesareal som leietaker disponerer.

Dersom forandringer, som nevnt under dette punkt 7, medfører pålegg fra offentlig myndighet med følgende merkostnad for utleier, skal leietaker dekke disse kostnadene fullt ut.

## 8. FRAFLYTTING

Ved fraflytting leveres lokalene tilbake i samme stand som ved overtakelsestidspunkt med unntak av normal slitasje og elde.

Før fraflytting plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene

Lokalene skal være ryddet og rengjort. Dersom lokalene ikke er ryddet og rengjort i tilstrekkelig grad etter utflytting, plikter leietaker å betale for nødvendige utlegg inkludert forlenget leie.

Utleier, sign..... Leietaker, sign.....

Installasjoner og inventar, fast og løst, som leietaker har plassert i lokalene, kan utleier kreve fjernet for leietakers regning. Tilsvarende gjelder andre tiltak for å få lokalene brakt i samme stand som ved overtakelsen. Leietakers rettigheter til inventar og installasjoner som ikke er fjernet, tilfaller utleier uten godtgjørelse.

Ved fraflytting skal det foretas en felles befaring. Det skal føres protokoll som undertegnes av begge parter på stedet. Påpekte feil og mangler skal utbedres av leietaker for leietakers regning og uten unødig opphold.

## **9. BRUKERUTVALG**

Når leieforholdet omfatter lokaler for flere leietakere, kan disse i fellesskap oppnevne et brukerutvalg med en person som utleiers kontaktperson i praktiske spørsmål som krever koordinering og felles opptreden fra leietakernes side.

## **10. FORSIKRINGSMESSIG ANSVARFORDELING**

Utleier plikter å holde bygningen tilstrekkelig forsikret.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar gjennom Helgelandssykehuset HF felles forsikringsavtale.

## **11. ERSTATNING**

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv, folk i hans tjeneste eller personer han har gitt adgang til eiendommen. Ansvarer omfatter direkte tap inkl. kostnader til utbedring av skader på de leide lokalene og andre deler av eiendommen. Leietaker blir ikke erstatningsansvarlig for indirekte tap med mindre han har handlet grovt uaktsomt.

Leietaker kan kreve erstatning for tap som følge av utleiers mislighold. Erstatningen dekker direkte tap. Leietakers indirekte tap dekkes ikke med mindre utleier har handlet grovt uaktsomt.

Kortere avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft etc kan leietaker ikke kreve erstatning eller leiereduksjon for.

## **12. FORHOLD UTENFOR PARTENES KONTROLL**

Dersom den ene av partenes manglende oppfyllelse av kontrakten skyldes en hindring utenfor hans kontroll som han ikke med rimelighet kunne ventes å ta i betraktning på kontraktstidspunktet eller unngå eller overvinne følgende av, vil ikke parten bli erstatningsansvarlig for sin manglende oppfyllelse. Så snart situasjonen er over, normaliseres kontraktsforholdet.

Utleier, sign..... Leietaker, sign.....

### 13. AVHENDING AV EIENDOMMEN

Ved avhending av de utleide arealer plikter utleier å sørge for at leiekontrakten overføres til den nye eieren og at denne overtar alle leiekontpliktenes plikter som utleier.

### 14. SPESIELLE BESTEMMELSER

Leietaker skal ha rett til, uten tillegg i grunnleien, å disponere 3 parkeringsplasser på eiendommen til parkering for sine ansatte.

Leietaker skal godkjenne endret bruksformål av øvrige deler av bygningsmassen på eiendommen. Samtykke til endring av bruk kan bare nektes dersom endringen er forstyrrende for leietakers formål.

Det forutsettes at Utleier har 24/7 serviceavtale på garasjeporter.

### 15. KONTAKT MELLOM PARTENE

Utleier forplikter seg til å kalle inn leietaker til en kunde – leverandør samtale en gang hvert år. Tema for denne samtalen vil være

- Tilfredshet med leveranse
- Endring av behov
- Evt. ombygning, ominnredning eller endring av lokalene

Løpende kontakt mellom utleier og leietaker rettes til kundekontakt hos utleier.

### 16. TVISTER

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

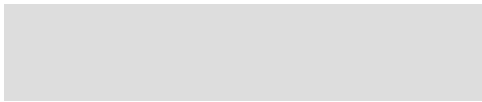
### 17. TINGLYSING

Leietaker har rett til å tinglyse leiekontrakten. Tinglysningsgebyr betales av leietaker. Leietaker forplikter seg til å besørge den tinglyste leiekontrakten slettet innen 2 uker etter at leieforholdet er opphørt.

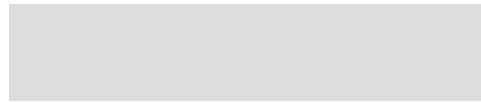
### 18. SIGNATURER for Del A og Del B

Dato:

Utleier, sign..... Leietaker, sign.....



Utleier



Leietaker

Vedlegg: Referat fra kontraktsmøte  
Plantegninger av leieobjekt

EKSEMPEL

Utleier, sign.....

Leietaker, sign.....





**DEL B**

**DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSUTGIFTER**

**ANSVARSFORDELINGEN MELLOM LEIETAKER OG UMLEIER**

EKSEMPEL

Utleier, sign.....

Leietaker, sign.....

**A. Tjenester inkl i grunnleie (dekkes av utleier)**

**ADMINISTRASJONSKOSTNADER**

Administrasjon  
Vedlikehold av dokumentasjon

**KAPITALKOSTNADER**

Avskrivninger  
Renter

Forsikring av bygg  
Eiendomsskatt

**YTRE VEDLIKEHOLD**

**VEDLIKEHOLD AV FELLES TEKNISKE ANLEGG**

**INDRE VEDLIKEHOLD**

Drift og vedlikehold av utearealer herunder brøyting og strøing

**B. Felleskostnader (kostnad fordeles på leietakerne)**

**Energi:**

Energi til felles tekniske anlegg f.eks ventilasjon  
Energi til oppvarming og belysning av fellesareal

**Renhold:**

Renhold etter avtalt frekvens av fellesareal  
Utvendig vindusvask.  
Vindusvask i fellesareal etter renholdsplan.  
Håndtering av avfall fra fellesområder

**Kommunale avgifter, avfallshåndtering**

Vann- og kloakkavgifter, feieavgift (Vannavgift kan trekkes ut og beregnes etter målt forbruk, dette må i så fall anmerkes som særskilt bestemmelse)  
Avfallshåndtering eksklusiv risikoavfall  
(Hvis bygg har flere leietakere, kan Renovasjon ligge i grunnleie, dette må i så fall anmerkes som særskilt bestemmelse)

**Service, drift og vedlikehold:**

Adgangskontroll/alarmanlegg for ytre skall/fellesanlegg  
Låssystemer  
Brannslukkeutstyr  
Brannvarsling og alarmer  
Nødlys  
Lysstoffrør, lyspærer o.l i fellesareal

**C. Leietakers egne kostnader (bestilles og betales direkte av leietaker)**

Energi i hht målt forbruk i leid areal  
Telefonanlegg, Callinganlegg,  
Innvendig vindusvask  
Renhold av leide areal.  
TV-lisenser /abonnement  
Telefoner/abonnement  
Kommunikasjonsutstyr  
Trådløst nett  
Supplering av nøkler og nøkkelkort  
Håndtering av risikoavfall og annet spesielt avfall.  
Ombygging, ominnredning eller endring av lokaler  
Brukertilpasninger/endringer ut over standard teknisk infrastruktur  
Skilting i eget areal etter godkjenning av utleier  
Lysstoffrør, lyspærer o.l i egne arealer

Utleier, sign.....

Leietaker, sign.....