

OPS-prosjekt
Nytt regionalt lager for
helseregionen Midt Norge

LEIEAVTALE

mellom

[Leietaker]

og

[Utleier]

Dato: 08.10.2019

Innholdsfortegnelse

1	PARTER OG ANLEGG	3
1.1	Innledning	3
1.2	Utleier	Feil! Bokmerke er ikke definert.
1.3	Leietaker	Feil! Bokmerke er ikke definert.
1.4	Leieobjektet	3
2	DRIFTSPERIODE	3
3	LEIE, REGULERING OG FORHOLDET TIL MERVERDIAVGIFT	4
3.1	Leie	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.1.1	Avtalt Leie	4
3.1.2	Årlig regulering	4
3.1.3	Betaling av Leien	4
3.2	Merverdiavgift	5
4	PARTENES REPRESENTANTER	5
5	LEIEOBJEKTET OG AREAL	5
6	RETTIGHETER OG PLIKTER I FORPROSJEKT- OG BYGGEFASEN	5
7	BRUK AV LEIEOBJEKTET	6
9	UTLÅN	6
10	LEIETAKERS PLIKTER – GENERELT	6
11	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7
12	ENDRING AV LEIEOBJEKTET I DRIFTSPERIODEN	7
13	MISLIGHOLD	7
14	OPPHØR/FORLENGELSE AV AVTALEN	8
14.1	Opphør/forlengelse - overtakelse av Leieobjektet	8
14.2	Kontroll av Leieobjektets tilstand før forlengelse eller opphør av avtalen	Feil! Bokmerke er ikke definert.
14.3	Opphør av Leieavtalen ved vesentlig mislighold	8
15	FORSIKRING	8
16	FORCE MAJEURE	9
17	TINGLYSNING AV LEIEAVTALEN	9
18	TVISTELØSNING	9
19	FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN	9
20	OVERDRAGELSE AV LEIEAVTALE	10
21	KRAV TIL LOVLIG ARBEIDSKRAFT, GJENGS LØNNS/ARBEIDSVILKÅR FOR ARBEIDSTAKERE	10
22	UNDERSKRIFT	11

1 Parter og Anlegg

1.1 Innledning

..... (Leietaker) inviterte 08.10.2019 til konkurranse om tildeling av avtaler i OPS-prosjektet Nytt regionalt lager for helseregionen i Midt- Norge, herunder tildeling av kontrakt med forpliktelse til å stille med egnet tomt, besørge regulering av tomt samt prosjektering, bygging, finansiering, forvaltning, drift, vedlikehold, utskifting og service (FDVUS), av Leieobjektet.

... (Utleier) vant konkurransen.

Samtidig med inngåelse av Leieavtalen inngås Overordnet OPS-avtale, Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen og Driftsavtale.

1.2 Utleier

Navn:	
Adresse:	
Organisasjonsnummer:	

1.3 Leietaker

Navn:	
Adresse:	
Organisasjonsnummer:	
Leietakers virksomhet:	Helseforetak, sykehusdrift

1.4 Leieobjektet

Byggets/leieobjektets navn og adresse:	Nytt regionalt lager for helseregionen i Midt- Norge
Gårdsnummer, bruksnummer og festenummer:	
Kommune:	
Type Anlegg:	Lagerbygg
Totalt brutto leieareal (m2):	

Alle arealer skal oppgis i henhold til NS 3940:2007.

2 Driftsperiode

Avtaleperiodens start:	
Avtaleperiodens slutt:	

Driftsperioden løper i 15 år etter overtakelse av Leieobjektet. Leietaker har opsjon på å leie i ytterligere 5 år hvoretter perioden opphører uten oppsigelse, se allikevel punkt 13.3. Leieavtalen kan ikke sies opp. Avtalebrudd/mislighold av Leieavtalen eller Overordnet OPS-avtale kan føre til opphør av avtalen, jf. denne Leieavtalen punkt 13 og Overordnet OPS-avtale punkt 9.

Overtakelse av Leieobjektet finner sted etter overtagelsesforretning dersom Leietaker ikke rettmessig nekter overtakelse, jf. punkt 12 i Forprosjekt- og byggefaseavtalen. Det vil bli utarbeidet og signert en egen overtakelsesprotokoll som bekrefter at Leieobjektet er overtatt av Leietaker og leieperioden starter (**vedlegg 4**).

Overtakelse er [dd.mm.åååå].

Driftsavtalens punkt 10 ivaretar situasjonen ved feil og mangler etter overtakelse.

3 Husleie, regulering og forholdet til merverdiavgift

3.1 Husleie

3.1.1 Avtalt Husleie

Avtalt årlig Husleie (kapitalleie) er kr [...] ekskl. mva., beregnet etter bestemmelsene i punkt 6.5 i Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefase, jf. **vedlegg 5**.

Husleien går til dekning av Utleiers kapitalkostnader eksklusiv kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold, utskifting og service (FDVUS-kost). Beregningen og utviklingen av Husleien fremgår av **vedlegg 3**.

Husleien endres forholdsmessig dersom det i kontraktsperioden blir endringer i offentlige skatter og avgifter knyttet til Leieobjektet, eller dersom Utleiers finansieringskostnader knyttet til Leieobjektet økes som følge av offentligrettslige reguleringer. Med offentligrettslige reguleringer menes det her generelle endringer i norske sektorbaserte lover, forskrifter og vedtak. Spesifikke endringer i utøvelsen av finansinstitusjonens egen virksomhet er ikke å anse som offentligrettslige reguleringer.

3.1.2 Årlig regulering

Husleien reguleres hver 1. januar med 2 % fast årlig. Første regulering skjer 1. januar etter overtakelse.

3.1.3 Betaling av Husleien

Den årlige Husleien fordeles og betales forskuddsvis i like store terminer med forfall hver 01.01, 01.04, 01.07, og 01.10. Forfall for første termin inntreffer 14 dager etter overtakelse, med et beløp som tilsvarer gjenværende del av inneværende kvartal regnet fra overtakelse. Ved forsinket betaling av ethvert vederlag under Leieavtalen, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17.12.1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.

3.2 Merverdiavgift

Utleier er mva. registrert. Utleier er orientert om at Leietaker ikke driver merverdiavgiftspliktig virksomhet. Dersom slik registrering blir pålagt ved lov, eller dersom Leietaker blir mva-pliktig, skal leie, fellesutgifter og eventuelle andre utgifter knyttet til leieforholdet tillegges merverdiavgift.

Leietaker er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Bruksendring av Leieobjektet i form enten av endret faktisk bruk eller fremleie må ikke finne sted uten forutgående skriftlig samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Bruksendring som påvirker Utleiers fradragsrett, ref over, er å anse som saklig grunn.

På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav, plikter Leietaker å gi en årlig skriftlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av Leieobjektet, samt ved eventuelt fremleie, også bekreftelse på at han er frivillig registrert for utleie.

4 Partenes representanter

Hver av partene skal utpeke en person/funksjon (representant) som representerer dem. Partene skal informere hverandre skriftlig om hvem som er partens representant. Utskiftning av representanten skal varsles skriftlig. Utskifting av representant fra Utleiers side kreves særskilt samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Representantene skal ha fullmakt til å opptre på vedkommende parts vegne i alle saker som angår denne avtale, samt å utpeke sin stedfortreder.

En representant eller dennes stedfortreder kan overlate en eller flere arbeidsoppgaver til en eller flere personer som han utpeker. Den andre parts representant skal i tilfelle underrettes om hvilken fullmakt som er gitt vedkommende.

5 Leieobjektet og areal

Leietaker disponerer hele Leieobjektet med påstående bygninger og anlegg, inklusive utomhusareal, oppført i henhold til tegninger og kravspesifikasjon vedlagt denne avtale, **vedlegg 1** (Leieobjektet). Blir det foretatt ombygninger eller påbygninger på Leieobjektet i driftsperioden, jf. punkt 12, inngår disse ombygninger eller påbygninger i Leieobjektet uten endringer i vilkårene, med mindre partene avtaler noe annet.

Ved overtagelse etter ferdigstilling skal Leieobjektet være innredet og utstyrt slik det fremgår av **vedlegg 1**.

6 Rettigheter og plikter i forprosjekt- og byggefasen

Partenes rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen, er regulert av Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen.

7 Bruk av Leieobjektet

Leieobjektet skal primært benyttes til lagerbygg. Dersom Leietakers behov endrer seg i leieperioden, skal endret bruk tillates av Utleier med mindre bruken medfører uforholdsmessige ulemper for Utleier.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved overtagelse tilfredsstillende oppfyller alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder særlig for Leietakers bruk av Leieobjektet.

8 Bruk av fellesarealer

[Bruk av fellesarealer basert på Utleiers løsning må særskilt reguleres. Bestemmelsen utarbeides etter valg av Utleier.]

9 Utlån

Leietaker har rett til utlån av Leieobjektet til annen offentlig virksomhet (frivillige organisasjoner). Utlån til andre kan nektes av Utleier. Med det offentlige menes stat med tilhørende etater og foretak, fylkeskommune, kommuner eller fylkeskommunale/kommunale foretak, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 kapittel 11.

10 Leietakers plikter – generelt

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann/rømningsinstrukser, samt instruksjoner for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i Leieobjektet. Videre plikter Leietaker å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet. Utleier skal i henhold til Driftsavtalen holde Leietaker informert om eventuelle endringer i forskrifter og instruksjoner som får betydning for Leietakers forpliktelser etter denne bestemmelsen. Leietaker plikter å melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Leieobjektets forsikringspremie.

Alle kostnader forbundet med nye offentlige pålegg, som kommer som en følge av Leietakers virksomhet, skal betales/refunderes av Leietaker selv om nye offentlige pålegg gis til Utleier og må utføres av denne.

Leietaker plikter etter nærmere avtale å gi Utleier adgang til Leieobjektet i arbeidstiden alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Leieobjektet, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv, faste eller midlertidig tilsatte/engasjerte, brukere, kunder, Utleier og/eller andre personer som han har gitt adgang til Leieobjektet.

11 Drift og vedlikehold

Leietaker har samtidig med denne avtale også inngått Driftsavtalen, se vedlegg 2, hvor drifts- og vedlikeholdsansvaret for Leieobjektet påhviler Utleier. Drifts- og vedlikeholdsansvaret omfatter både ytre og indre vedlikehold. Leietaker har vedlikeholdsplikt for alle egne innredninger, møbleringer mv. som ikke er omfattet av Driftsavtalen. Ved eventuell bortfall av Driftsavtalen plikter Leietaker å signere ny avtale som sikrer drift og vedlikehold av Leieobjektet på tilsvarende vilkår som i henhold til kravene i Driftsavtalen.

Mangler som avdekkes ved overtagelse eller som oppstår i leietiden skal utbedres i henhold til Driftsavtalens punkt 10, se vedlegg 2.

12 Endring av Leieobjektet i driftsperioden

Leietaker har rett til å kreve mindre ominnredning, påbygg og bygningsmessige arbeider i driftsperioden etter skriftlig samtykke fra Utleier så fremt det ikke får konsekvenser for Husleien. Utleier kan ikke nekte samtykke uten at det foreligger saklig grunn. Eventuelle arbeider skal utføres av Utleier på markedsmessige vilkår (pris og kvalitet).

Ved endringer som får konsekvenser på Husleien skal dette reguleres i en særskilt avtale mellom Utleier og Leietaker. Utleier har rett og plikt til å forestå mindre endringsarbeider (inntil 20 % økning av Husleien) på utførelsestidspunktet. Arbeidene skal utføres og prises i henhold til gjennomsnitt av markedspris basert på alminnelige kjente tariffer. For endringer som antas å medføre mer enn 20 % økning av Husleien skal dette utføres i henhold til lov om offentlige anskaffelser.

Dersom Leietaker selv skal utføre og bekoste de aktuelle arbeider, skal Leietaker dokumentere at eventuelle kostnadsmessige konsekvenser med hensyn til drifts- og vedlikeholdsutgiftene er ivaretatt overfor Utleier i henhold til Driftsavtalen.

Utleier har rett til å kontrollere alle arbeider som Leietaker foretar på Leieobjektet. Ved om- eller påbygninger som utføres og bekostes av Leietaker, og som ikke er uvesentlige, har Utleier rett til å få dekket kostnadene til et ombud som kontrollerer arbeidene på vegne av Utleier.

Ved ominnredning som nevnt over, skal de ominnredede, påbygde eller forandrede deler inngå i arealet, uten annen endring av Husleien enn det som fremgår av særskilt avtale mellom partene i forbindelse med ominnredningen eller påbyggingen eller som følge av økning eller reduksjon av FDVUS-kost. Leietaker erverver ingen eiendomsrett til bygg eller del av bygning som følge av arbeider nevnt i denne bestemmelsen. Med mindre annet avtales særskilt mellom partene går eiendomsretten uten videre over på Utleier vederlagsfritt.

13 Mislighold

Ved vesentlig mislighold av Leietakers forpliktelser i henhold til nærværende Leieavtale har Utleier anledning til å heve Leieavtalen etter forutgående skriftlig varsel. Leietaker skal ha 60 dager til å rette det påpekte mislighold før heving kan skje. Som vesentlig mislighold regnes

blant annet at Husleien ikke har blitt betalt de to siste månedene etter forutgående skriftlig varsel. Ved heving av Leieavtalen bortfaller Driftsavtalen.

Med unntak av forhold som avdekkes etter punkt 14.2, kan Leietaker ikke holde tilbake Husleien, helt eller delvis, kreve reduksjon eller gjøre noen misligholdssanksjoner gjeldende som følge av feil eller mangler ved Leieobjektet, eller mislighold av Driftsavtalen. Driftsavtalen ivaretar Leietakers misligholdssanksjoner ved feil og mangler ved overtakelse og i driftsperioden.

14 Opphør/forlengelse av avtalen

14.1 Opphør/forlengelse - overtakelse av Leieobjektet

Leietaker har rett til forlengelse av Leieavtalen på 5 år på følgende økonomiske vilkår:

- Ny Husleie kr
- FDVUS-kostnad reguleres av Driftsavtalen som skal forlenges på samme vilkår.

14.2 Opphør av Leieavtalen ved vesentlig mislighold

Ved utløp av Leieavtalen etter vesentlig mislighold eller konkurs på Utleiers side, har Leietaker rett til å overta eierrådigheten til Leieobjektet [g.nr., b.nr.], uten påhvilende heftelser av noen art. I disse tilfellene skal Leietaker betale vederlag for Leieobjektet. Vederlagets størrelse avhenger av utløpstidspunktet, og fastsettes ut fra en lineær avskrivning av Leieobjektet, med utgangspunkt i total prosjektkostnad på kr [...] ekskl. mva. Utløpstidspunktet fastsettes til tidspunktet for heving eller tidspunktet for konkursåpning.

Ved utløp av Leieavtalen etter vesentlig mislighold fra Leietaker, har Utleier rett til å kreve at Leietaker overta eierrådigheten til Leieobjektet [g.nr., b.nr.], uten påhvilende heftelser av noen art. Vederlaget størrelse skal baseres på nåverdien av gjenstående kontantstrømmen for Leien.

Overføring skjer ved at Leietaker overtar Leieobjektet. Leietaker skal enten overta 100 % av aksjene i det selskap som har hjemmel til Leieobjektet eller overta hjemmelen til Leieobjektet. Ved eventuell overtagelse av selskap skal dette selskapet overtas uten gjeld eller heftelser av annen art, hvor egenkapitalen består av aksjekapitalen som er selskapets eneste aktivapost. Partene skal på tidspunkt for overdragelse utarbeide en sluttseddel som viser at transaksjonen er gjennomført, og foreta en nødvendig notifikasjon etter aksjelovens regler.

15 Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier skal i henhold til Driftsavtalen sørge for fullverdi- og avbruddsforsikring av Leieobjektet.

Leietaker er ansvarlig for og skal forsikre egne eiendeler som ikke er forsikret av Utleier.

16 Force majeure

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne Leieavtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

Hvis Leieobjektet blir ødelagt av brann, eller av andre hendelige begivenheter, skal Utleieren foreta gjenoppbygging og reparasjon av det ødelagte. Begge parter er i et slikt tilfelle forpliktet til å fortsette leieforholdet etter istandsettelsen. Leietaker er ikke forpliktet til å betale Leien for de arealer som ikke kan benyttes som følge av at hele eller deler av Leieobjektet er ødelagt, ikke oppfylder lovpålagte krav eller ikke kan benyttes til bruksformålet som følge av brann eller andre omstendigheter.

17 Tinglysning av Leieavtalen

Leieavtalen skal tinglyses på Leieobjektet grunnboksblad. Leietaker dekker omkostninger ved tinglysingen.

Utleier forplikter seg til å besørge den tinglyste Leieavtale slettet når driftsperioden er avviklet på grunn av ordinært utløp eller Leieavtalen har opphørt på grunn av avtale, utkastelse, etc. Sletting skal senest skje en måned etter driftsperiodens opphør.

Utleiers eventuelle kostnader til sletting av tinglyst Leieavtalen skal dekkes av Leietaker.

18 Tvisteløsning

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av Leieavtalen skal denne søkes løst ved forhandlinger.

Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler. I tilfelle søksmål er Trondenes tingrett rett verneting.

Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

19 Forholdet til husleieloven

Husleielovens §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 12-2 gjelder ikke.

For øvrig er det denne Leieavtalen som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelig regler.

20 Overdragelse av Leieavtale

Utleier kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtale uten etter samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten etter saklig grunn.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Utleier eller i selskap overordnet Utleier anses som overdragelse av avtalen. Det samme gjelder Utleiers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Leietaker skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Utleiers revisor, dersom Leietaker ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, krever Leietakers skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke.

Leietaker har rett til å overdra sine rettigheter i denne avtale til annen offentlig virksomhet. Overdragelse av Leieavtalen til andre enn det offentlige kan nektes av Utleier. Med det offentlige menes stat, fylkeskommune, kommune eller kommunale foretak, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 kapittel 11. Overdragelse kan også skje til kommunalt eid aksjeselskap dersom Leietaker stiller selvskyldnergaranti for Leietakerens forpliktelser etter leieavtalen. Utleier kan nekte overdragelse dersom Utleiers avgiftsmessige status påvirkes som følge av overdragelsen.

Ved enhver overdragelse av Leieavtalen fra Leietakers side, kan Utleier kreve økning av Leien som følge av Utleiers økte kapitalkrav ved slik overdragelse. Utleier skal dokumentere eventuelle endringer til økt kapitalkrav.

21 Krav til lovlig arbeidskraft, gjengs lønns/arbeidsvilkår for arbeidstakere

Utleieren og dennes underleverandører plikter å gi sine ansatte lønns- og arbeidsvilkår som ikke er dårligere enn det som følger av allmenngjort tariffavtale der slik finnes, eller gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje.

Med lønns- og arbeidsvilkår menes i denne sammenheng bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Utleieren og dennes underleverandører må på forespørsel opplyse om hvilken landsomfattende tariffavtale de legger til grunn overfor sine ansatte, samt fremlegge et eksemplar av denne tariffavtalen ved kontroll.

Leietaker kan kreve at Utleieren dokumenterer hvilke lønns- og arbeidsvilkår de ansatte har. Leietaker har rett til innsyn i relevante dokumenter, og har rett til å foreta andre undersøkelser som gjør det mulig for Leietaker å gjennomføre nødvendig kontroll med at kravet til lønns- og arbeidsvilkår overholdes.

Utleieren plikter å ha tilsvarende kontraktsbestemmelse i sine kontrakter med underleverandører og skal gjennomføre nødvendig kontroll hos sine underleverandører for å påse at plikten overholdes.

Dersom Utleieren ikke oppfyller denne forpliktelsen, har Leietaker rett til å pålegge dagmulkt på kr 1 000, inntil Utleieren har dokumentert at forholdet er brakt i orden.

22 Underskrift

Denne avtale er utferdiget i undertegnet i 2 eksemplarer hvorav Utleier og Leietaker får hvert sitt.

[Sted, dato]

For Leietaker

For Utleier

23 Vedlegg

Vedlegg 1: Beskrivelsen av Leieobjektet (som er Leietakers opprinnelige kravspesifikasjon – del III - presisert gjennom Utleiers detaljerte beskrivelse og tegninger i tilbud og forprosjekt, og justert gjennom Leietakers endringsordre)

Vedlegg 2: Driftsavtale med vedlegg

Vedlegg 3: Beregning av Leien (utarbeides av Utleier)

Vedlegg 4: Overtakelsesprotokoll (utarbeides av partene ifm. overtakelse)

Vedlegg 5: Overordnet OPS-avtale

Vedlegg 6: Forprosjekt- og byggefaseavtale