

LEIEKONTRAKT

1. UTLEIER

St. Olavs Hospital HF
V/ St. Olav Eiendom
Organisasjonsnummer: 883 974 832

2. LEIER

Navn: xxx
Organisasjonsnummer: xxx

3. EIENDOM

Mauritz Hansensgt 3 (Pasienthotellet)
7030 Trondheim
GNR 404, BNR 328

4. LEIEOBJEKT

Samlet brutto gulvarealet: 5419 m²

Areal oppgitt i brutto	m ² gulvareal
Underetg. 2	797
Underetg. 1	813
1. etasje	675
2. "	797
3. "	797
4. "	797
5. "	743
Totalt	5 419 m ²

Leieforholdet omfatter alt disponibelt areal i hotellet.

5. BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet skal benyttes til pasienthotell/ hotell og restaurant med dertil hørende virksomhet. Eventuell utvidelse eller omlegging til annen drift, skal på forhånd godkjennes skriftlig av Utleier. Dersom Leier eller andre, f.eks. fremleiere, endrer bruken slik at dette medfører økt avgiftsbelastning for Utleier, plikter Leier å dekke merbelastningen inklusive eventuelt påløpte kostnader (renter o.l.). Dette gjelder selv om Utleier har gitt tillatelse til bruksendringen.

6. LEIETID

Fra xx.xx.20xx til xx.xx.20xx. Leieforholdet fortsetter å løpe i ytterligere 5 år på ellers like vilkår, dersom Utleier ikke mottar skriftlig oppsigelse senest 12 måneder før utløpet av innværende leieperiode.

7. LEIESUM

Leien er totalt kr 15 600 000,- pr år, ekskl. mva og reguleres etter bestemmelsene i pkt 8, om leieregulering. Driftsoperatør betaler oppdragsgiver i tillegg en omsetningsbasert husleie jfr vedlegg 4 – i avtalen om drift av pasienthotell.

I tillegg til leien betaler Leier eiendommens FD-kostnader (Forvaltning og Drift). Ved kontraktsinngåelsen er FD - kostnader stipulert til kr 2 200 000,- kr pr år.

Leien og a-konto betaling av FD-kostnader forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver måned,

med avregning av FD-kostnader og eventuelt restoppgjør senest innen 2. kvartal det påfølgende år.

Betaling anses ikke skjedd før beløpet er inne på Utleiers konto. Ved forsinket betaling av leie og/eller FD-kostnader, svares forsinkelsesrente i hht Lov om rente ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr.100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring, påkrav, utkastelse etc.

Eventuelle krav mot Utleier som følge av mangler eller forsinkelse gir ikke Leier rett til å tilbakeholde forfalt leie og/eller felleskostnader.

Drift- og vedlikehold

Ansvarsfordelingen inkludert ansvar for tilhørende kostnader mellom Leier og Utleier, er spesifisert i avtalens vedlegg 2, Del B – Drifts- og vedlikeholdsutgifter. Utleier inngår avtale for teknisk drift og vedlikehold av eiendommen.

Leier har selv ansvar for og bærer alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg/installasjoner som han selv har anbrakt i lokalene, samt alt utstyr og maskiner på kjøkken.

Energi/Vann og Avløp

Kjøpes via sykehusets avtaler og avregnes etter faktisk forbruk.

Myndighetskrav

Utgifter knyttet til utarbeidelse, og endring av dokumentasjon pålagt av myndighetene slik som for eksempel branndokumentasjon er Utleiers ansvar og inngår i leien. Myndighetskrav spesielt for bransjen, er Leiers ansvar og kostnad.

8. LEIEREGULERING

Fra og med tidspunkt for inflytting kan Utleier den 01.01. hvert år kreve leien regulert med 100 % av endringer i SSBs KPI pr 15. oktober foregående år, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Basisindeks er 15.10.2022. Første gangs leieregulering skjer 01.01.2024.

I tilfelle av prisstopp (leiestopp) ved reguleringstidspunktet, begynner den regulerte leie å løpe straks prisstoppen oppheves. Dersom indeksen stiger med mer enn 15% i forhold til siste regulering, forbeholder Utleier seg retten til straks å regulere leien utenom den ordinære regulering. Skulle det etter kontraktens inngåelse oppstå uforutsette kostnader for eiendommen p.g.a. beslutninger fattet av offentlige myndigheter, har Utleier rett til utover den fastlagte leie å kreve den andel som faller på de lokaler som nærværende kontrakt omfatter.

Dersom merverdiavgift, eller annen offentlig avgift, måtte bli innført på leiesummen eller annet avtalt vederlag som følger av denne kontrakt, plikter Leier å betale denne avgift i tillegg.

9. OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

Leieobjektet skal anses som overtatt og akseptert av Leietaker ved signering av denne Leiekontrakt.

I forbindelse med inngåelse av denne Leiekontrakt er Leietaker kjent med og aksepterer at det skal gjennomføres oppgraderingsarbeider i hotellet som beskrevet i vedlegg 7.

Oppgraderingsarbeidene skal, i all hovedsak, gjennomføres i et tidsrom som vil ha minst mulig påvirkning på Leietakers virksomhet.

Utleier og leietaker skal i fellesskap utarbeide en fremdriftsplan for oppgraderingsarbeider som beskrevet i vedlegg 7 med estimerte tidspunkt for oppstart og ferdigstillelse for det enkelte prosjekt.

Oppgraderingsarbeider skal gjennomføres utenfor hotellets høysesong, og leietaker skal godkjenne eventuelle endringer i fremdriftsplanen skriftlig. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forstyrrelse av hotellets gjester og aktiviteter skal begrenses i størst mulig grad. Leietaker skal imidlertid ikke ha rett til å kreve noen form for kompensasjon fra utleier for eventuelle forstyrrelser fra utleiers arbeider, med mindre slik forstyrrelser lett kan unngås uten større ekstra kostnader.

10. FREMLEIE/OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

Fremleie tillates etter Utleiers forutgående skriftlige aksept. Fremleie kan nektes på fritt grunnlag uten at Leier kan si opp avtalen. Leier har all risiko knyttet til eventuelle merkostnader som måtte påløpe som følge av et eventuelt fremleieforhold, deriblant risikoen for endrede mva-kostnader som følge av endret bruk av lokalene.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Leier anses som overdragelse av kontrakten. Det samme gjelder Leiers 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. Utleier skal på forespørsel gi opplysninger bekreftet av Leiers revisor, om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, herunder fisjoner og kapitalnedsettelse, som kan forringe Leiers økonomiske stilling overfor Utleier, krever Utleiers skriftlige samtykke. Manglende svar på søknad om samtykke anses som avslag.

11. UTLEIERS OG LEIERS PLIKTER

Det påhviler Utleier å sørge for at bygningen med tekniske innretninger holdes i god stand.

Utgifter i forbindelse med offentlige pålegg om endret eller forhøyet teknisk standard (eksempelvis ventilasjon) som måtte pålegges Utleier i leieperioden, kan Utleier kreve dekket hos Leier i den utstrekning tiltaket kommer Leier til gode. Dette gjelder selv om kravet kunne vært pålagt forut for leieforholdets begynnelse.

Leier plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet.

Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre Leiere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er Leiers ansvar.

Leier plikter å følge de ordensregler, brann-/rømningsinstrukser samt instruksjoner for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder for eiendommen. Videre plikter Leier å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som er eller blir innført og som omfatter leieforholdet.

Medfører virksomheten forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter Leier selv å betale forhøyelsen. Leier plikter å melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

Leier plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for driftsrelatert bruk av lokalene og bærer risikoen for det. Oppfølging av krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helse- og sikkerhetsråd, brannvern, sivilforsvar, industrivern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er Leiers ansvar.

Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/søppelsuganlegg. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter herunder også fettutskiller og oljeutskiller m.v. til eget bruk, må Leier selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall vil Utleier la avfallet fjerne for Leiers regning.

Leier plikter å gi Utleier adgang til lokalene, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan brukes i slike tilfelle.

Avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft, etc. som skyldes forhold utenfor Utleiers kontroll kan Leier ikke kreve erstatning eller leiereduksjon for.

Tilfeldige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc. plikter Leier å tåle uten erstatning eller leiereduksjon. Utleier er forpliktet til å varsle om slike avbrudd, dersom Utleier har kunnskap om

disse.

Erstatning.

Leier kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals netto leie, med mindre Utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Dersom Leier ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører.

12. ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller Utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at Leier bringer lokalene tilbake til opprinnelig stand. Endringer som er akseptert av Utleier kan ikke kreves tilbakeført til opprinnelig stand, uten at det er gjort direkte avtale om det.

Forhåndsgodkjenning kreves også om Leier ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mm. enn hva lokalene ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Dersom slik godkjenning gis, er Leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser.

Solavskjerming, radio- og TV-anlegg m.v. må ikke settes opp uten at Utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering av disse.

Dersom slik godkjenning gis, er Leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser. Leier må selv bekoste sitt firmanavn påsatt det felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier. Endringsarbeider beskrevet i dette ledd tilfaller Utleier etter endt leieperiode, med mindre Utleier forlanger lokalene satt tilbake i sin opprinnelige stand.

13. VEDLIKEHOLD

Det påhviler Utleier å bekoste alt ytre vedlikehold. Likeledes påhviler det Utleier å skifte ut tekniske innretninger/hovedinstallasjon som eies av Utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Leier er ansvarlig for det innvendige vedlikehold, dog hensyntatt normal slitasje og elde. Dette omfatter innvendig driftsvedlikehold, inkl. vedlikehold av maskiner og utstyr som skal holdes i forskriftsmessig stand.

Vedlikehold av Utleiers utstyr/maskiner skal koordineres mot Utleiers driftsansvarlig. Leier skal utarbeide FDV-plan som skal godkjennes av Utleier for det som faller inn under Leiers vedlikeholdsansvar.

Leier blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleiere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd og/eller hærverk i de leide lokaler. Oppfyller ikke Leier sin vedlikeholdsplikt i hht denne kontrakt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leiers regning.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid så vel i som utenfor de leide Lokaler. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom det leide lokale uten hinder av Leiers innredning etc. Leier plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre

ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leier, og i størst mulig grad varsle Leier på forhånd.

14. LEIERS AVTALEBRUDD - UTKASTELSE

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt ved forfall, jfr. § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2 3. ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leier vedtar videre at tvangsfravikelse kan kreves, dersom det foreligger forhold som gjør det åpenbart at Utleier har adgang til å heve leieavtalen, jfr. § 13 - 2, 3. ledd (d) i tvangsfullbyrdelsesloven. Gjør Leier seg skyldig i annet vesentlig mislighold av leieavtalen kan Utleier heve denne, og Leier plikter da å fraflytte lokalene. Leier kan ikke sette frem motkrav mot Utleier med mindre kravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, og betingelsene for motregning for øvrig er tilstede.

En Leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraflytter lokalene som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden, med fradrag av det Utleier måtte få inn ved ny utleie.

Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tilfelle av fraflytting pga. mislighold, får bestemmelsene under punkt om fraflytting tilsvarende anvendelse.

Leieren kan ikke bringe til motregning krav på Utleier med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

15. FRAFLYTTING

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i godt vedlikeholdt stand, dog hensyntatt normal slitasje og elde, og med samtlige nøkler. Kravet til Leiers vedlikeholdsplikt opprettholdes fullt ut selv om Utleier har hatt kunnskap om det mangelfulle vedlikeholdet i leieperioden uten å påpeke forholdet. Dersom vedlikeholdsplikten er oppfylt i leieperioden, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med Leiers innredningsarbeider skal fast inventar og utstyr, delevegger, ledninger o.l., jfr. Avhendingslovens § 3 - 5, ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle Utleier uten godtgjørelse. Utleier kan kreve at Leier ved fraflytting fjerner helt eller delvis den innredning og de innretninger, ledninger o.l. han har montert i lokalene, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Endringer som er akseptert av Utleier kan ikke kreves tilbakeført til opprinnelig stand, uten at det er gjort direkte avtale om det.

Mangler som Leier ikke har utbedret, kan Utleier la utføre for Leiers regning, dog hensyntatt normal slitasje og elde.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom Leier og Utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 5 måneder før fraflytting har Utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter Leier, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene 2 dager pr uke i kontor/forretningstid. Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

Senest siste dag av leieforholdet skal eier på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller Utleier etter 14 dager. Søppel samt etterlatte gjenstander/innredning etc. som Utleier krever fjernet etter første ledd i siste setning, kan Utleier fjerne for Leiers regning.

16. KONKURS

Ved åpning av konkurs eller gjeldsforhandling hos Leier, kan Utleier heve kontrakten på de vilkår som er angitt i Dekningslovens § 7 -7, 1. ledd.

17. FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade m. v., ut over det som dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier.

Leier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. I tillegg til egne interesser, skal Leier dekke glassforsikring. Leiers forsikring skal være slik utformet at Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført Leiers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til denne paragraf, er Leiers ansvar.

Utleier kan kreve at Leier legger frem forsikringsbevis med vilkår. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om slikt bevis er fremlagt eller ikke.

18. IRREGULÆR(E) FORHOLD OG FORCE MAJEURE

Streik, lockout, blokad eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv., optøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar Utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeerstatning.

19. PANTSETTELSE/TINGLYSING

Leiekontrakten kan ikke pantsettes eller tinglyses uten Utleiers forutgående skriftelige samtykke.

20. SIKKERHET/GARANTI

Leier skal stille bankgaranti for oppfyllelse av sine forpliktelser i henhold til kontrakten tilsvarende minimum til enhver tid 6 måneders husleie. Kravet til garantistillelse kan endres som følge av eventuell endring i avtalt husleiebetaling og betaling av andre kostnader til oppdragsgiver.

Bekreftelse på garantistillelse skal fremlegges ved forespørsel.

21. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15,3-5,3-6,3-8,4-3,5-4,5-71. ledd, 7-5, 7-6, 8-4 og 8-5 og 9-2 tredje ledd. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

22. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Lov om merverdiavgift - vedlegg 8

I henhold til ny lov om merverdiavgift skal Leier gi tilbakemelding til Utleier på mva-messige forhold.

Myndighetskrav om internkontroll - vedlegg 9

Leier er forpliktet til å følge pålegg fra myndighetene gitt gjennom forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften), også lov om brannvern og lov

om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. I samsvar med internkontrollforskriftens bestemmelser, påhviler det Leier å gjennomføre periodiske kontroller av eksempelvis rømningsveier og brannteknisk utstyr samt elektroanlegg i eget leieforhold.

Husordensregler - vedlegg 10

Leieren plikter til enhver tid å følge de ordensregler og instruksjoner som gjelder for eiendommen og dens tekniske anlegg.

23. VERNETING

I tilfelte av uenighet mellom partene om avtalens bestemmelser, skal tvisten fortrinnsvis søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke dette fram, skal tvisten løses ved voldgift.

Hver av partene oppnevner ett medlem og disse oppnevner i fellesskap en tredjemann som formann. Formannen skal ha dommerkompetanse. Oppnåes ikke enighet om formann, oppnevnes denne av byrettsjustitiarius i Trondheim.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

24. SIGNATUR

Senest ved underskrift av kontrakten skal Leier fremlegge gyldig firmaattest som bekrefter Leiers signatur, evt. stiftelsespapirer eller annen gyldig dokumentasjon som bekrefter at selskapet er etablert.

Denne kontrakt er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leier har fått hvert sitt.

Trondheim, xx.xx.20xx

St. Olavs Hospital HF

(Utleier)

(Leier)

VEDLEGG:

1. Kopi av plantegninger
2. Del B Drifts- og Vedlikeholdsutgifter - Ansvarsfordelingen mellom Leier og Utleier
3. Merverdiavgiftsmessige forhold
4. Lov om internkontroll
5. Husordensregler
6. Oppgraderingsarbeider

V EDLEGG-1

Kopi av plantegning, angjeldende leieareal

Vedlegg2

DEL B

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSUTGIFTER

Side 1 av 7

ANSVARSFORDELINGEN MELLOM LEIER OG UMLEIER

/

VEDLEGG -3
TIL P K T 22

Vår virksomhet vil med virkning fra og med __.__.2012;

- 1. Være fullt ut mva-pliktig
- 2. Ikke være mva-pliktig
- 3. Være dels mva-pliktig og dels ikke mva-pliktig

For de som har markert alternativ 3, er det nødvendig med følgende tilleggsopplysninger.
For øvrige kan svarbrevet signeres og sendes til oss.

Av vår totale omsetning forventes __% å være innenfor lovens område (mva-pliktig) og
__% forventes å være utenfor lovens område,

Av de leide arealer brukes ____% til virksomhet som i sin helhet er utenfor lovens område og
__% brukes til virksomhet som er dels innenfor og dels utenfor lovens område, og
____% brukes til virksomhet som i sin helhet er innenfor lovens område.

Kommentarer :

Signatur / Stempel

VE 0 LEG G -4
LOV OM INTERNKONTROLL I EGET LEIEFORHOLD
TIL P K T 22

Kontroll av elektriske anlegg

Med henvisning til internkontrollforskriften samt Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr påhviler det Utleier og Leier følgende plikter:

Utleier: St. Olavs Hospital HF v/St. Olav Eiendom (StOE)

1. StOE har ansvaret for kontroll og tilsyn av de faste elektriske installasjoner i fellesarealer (kulverter og lignende) og tekniske rom.
2. StOE ved driftsansvarlig har faste rutiner og sjekklister for kontroll av utstyr i fellesarealer (kulverter og lignende) og tekniske rom.
3. StOE har avtale med autorisert installatør som kommer og utfører reparasjoner når det er nødvendig
4. I hht internkontrollforskriften oppbevares dokumentasjon i egen perm for internkontroll elektriske anlegg
5. Kontaktperson hos StOE er Allmenn teknikk.

Leier: Norlandia Care AS

1. Leier har ansvaret for kontroll og tilsyn med alt av elektriske installasjoner i sitt leieareal, dette gjelder kontroll av lys, støpsler, løse ledninger og elektriske nyinstallasjoner i leiearealet.
2. Leier skal ha faste rutiner og sjekklister for kontroll og tilsyn med elektriske anlegg.
3. Leier skal ha avtale med autorisert installatør som reparerer ved eventuelle feil og mangler.

4. Leier skal kunne dokumentere sine rutiner gjennom registrering og arkivering.
5. Ved nyinstallasjon eller reparasjoner skal kopi av samsvarserklæringer oversendes Utleier for oppbevaring.
6. Leier skal oppnevne egen kontaktperson for meldinger om feil.

Sted og dato:

Underskrift Utleier

Underskrift Leier

VEDLEGG -5

HUSORDENSREGLER TIL P K T 22

1.
Bruker av eiendommen skal utøve sin virksomhet med vanlig aktsomhet og under hensyntagen til de andre leietakere og til naboer slik at disse ikke sjeneres og slik at eiendommen og dens miljø ikke forringes. De anvisninger driftsansvarlig/ forretningsfører gir i den anledning skal straks etterkommes. Brukerveiledning for eiendommen skal følges, dersom slik veiledning foreligger.
2.
Offentlige lover, forskrifter og pålegg som angår leieforholdet skal følges. Spesielt gjelder dette forskrift til Arbeidsmiljøvernloven (AML) om Intern-kontroll. Bruker av eiendommen må således følge forskriftens krav om bl.a. brannvern og bruk av el-utstyr. Brannøvelser skal avholdes i henhold til krav fra offentlig myndighet og ellers i samsvar med gårdeiers/forretningsførers anvisninger.
3.
Brann- og eksplosjonsfarlig materiell og utstyr samt materiell og utstyr som kan være farlig på annen måte, må oppbevares betryggende og alltid minst i henhold til de forskrifter/bestemmelser som måtte være gitt av offentlige myndigheter, forsikringsselskap eller gårdeier/dennes representanter. Dette gjelder for eksempel bruk av kaffemaskiner og oppvaskmaskiner.
4.
Låse- og sikkerhetsrutiner for eiendommen skal følges for å unngå utilsiktet inntreden og utløsning av alarmer ved uhell. Om alarm utløses ved uhell skal avtalte varslingsrutiner følges.
5.
Det må ikke henstilles varer, sykler, gjenstander eller utstyr av noen som helst art i adkomst/ rømningsveier eller på eiendommens fellesarealer for øvrig. Er det behov for å benytte disse arealer i forbindelse med av-/pålessing, må forholdet avklares med driftsansvarlig/forretningsfører. Disse vil for øvrig gi nærmere retningslinjer for bruk av fellesarealet.

6.

Søppel og avfall skal anbringes i/på dertil anvist rom/ plass. Bruker må selv sørge for å fjerne søppel når dette er avtalt. Vedkommende må alltid selv på egen bekostning fjerne avfall som kasserte møbler, utstyr, bygningsmateriell av enhver art m.m. Driftsansvarlig/ forretningsfører kan fjerne slikt avfall for Leiers regning.

7.

Dersom Leier legger merke til kritikkverdige forhold ved eiendommens drift, skal han snarest ta dette opp med Utleier.

Det tas forbehold om endring i husordensreglene.

Åge Lien
Eiendomssjef