

Vedlegg 2

Leiekontrakt

mellom

Nordlandssykehuset HF

(som leietaker)

og

NN

(som utleier)

” Kontorrigg NLSH Lofoten”

1 UTLEIER

(1) xx AS

(2) Adresse:

Postadresse:

(3) Fødsels/Org. nummer: NO 9xx MVA

2 LEIETAKER

Nordlandssykehuset HF

Kontorrigg Lofoten: koststed nr. XXXX

Adresse: Postboks 140 8092 BODØ

Org. nummer: NO 983 974 910 MVA

3 EIENDOM

Adresse: xxx – xxxx Sted

Gårdsnummer:

Bruksnummer: x

Kommune: XXX

Kommunen: XXX

4 LEIEOBJEKT

Leieobjektet består av kontorrigg/modulbygg til leietakers eksklusive bruk

Leieobjektet skal være i henhold til leietakers kravspesifikasjon **bilag 2**.

Arealene til leietakers eksklusive bruk, fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA.

Alle arealer er oppgitt etter NS3940:2012.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

Leieobjektet skal benyttes som kontorer.

Endring av virksomheten i leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Manglende svar innen rimelig tid på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses som samtykke.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

Leieobjektet overtas ryddet og rengjort.

Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.

Utleier har ansvaret for at lokalene på tidspunktet for overtakelse er i samsvar med de krav som følger av gjeldende lover og forskrifter.

I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringsprotokoll føres protokoll som undertegnes av begge parter. Påpekte feil og mangler skal utleier utbedre uten ugrunnet opphold.

Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/ -instrukser.

7 LEIETID

Leieforholdet løper i **5 eller 10 år** fra XX:XX:XX til XX:XX:XX. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i to perioder, hvert av disse på **5 år**, på samme vilkår som i denne leieavtalen. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst 6 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

Hvis det er avtalt at utleier er ansvarlig for renhold og brøyting, kan hver av partene skriftlig si opp denne delen av avtalen med 6 måneders varsel.

Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

(1)Årsleien utgjør

1. NOK xx.000 (eksklusiv merverdiavgift) ved avtale med varighet minimum 5 år
2. NOK xx.000 (eksklusiv merverdiavgift) ved avtale varighet minimum 10 år.
3. NOK xx.000 (eksklusiv merverdiavgift) ved avtale varighet minimum 15 år.
- 4.

(2)Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK x.000 (eksklusiv merverdiavgift).

(3)Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien.

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

(6)Direkte og for egen regning betaler leietaker energi, rengjøring innvendig og utvendig og vaktmestertjenester for egen bruk.

(8)I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del. Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(9)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 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart driver leietaker ikke merverdiavgiftspliktig virksomhet.

(2)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.

(3)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.

(4)På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer lokalenes utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte reduserer bygningens verdi. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. 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.

11 UTLEIERS ANSVAR

(1) Utleier er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at leieobjektet tilfredsstillende til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det utleiers ansvar å oppfylle i leieperioden.

12 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. 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. Dersom utleier skaffer seg adgang til leieobjektet skal leietaker varsles straks.

13 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTNINGSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte.

(2) Det påhviler utleier å besørge at eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker.

(3) Utleier skal besørge og bekoste at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av dette punkt 13, punkt 10 og 11 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 14.

(2) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold, utskifting eller utbedring av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(3) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien. Utleier må ta tilbørlig hensyn til leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer leietakers bruk av leieobjektet.

(4) Alt arbeid utleier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte. Hvis utleier etter skriftlig varsel ikke utfører dette, har leietaker rett til å besørge manglene rettet opp for utleieres

regning og risiko. Dette gjelder for øvrig også andre forhold som utleier er gjort kjent med men unnlater å utbedre.

14 LEIETAKERS VEDLIEKHOLDSPLIKT

(1) Leietaker plikter å sørge for vedlikehold av innvendige flater slik at disse holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje aksepteres av utleier.

15 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKT/EIENDOMMEN

(1) Ikke relevant.

16 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKT/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

(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 16, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

17 FORSIKRING

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

(2) Utleier forsikrer eiendommen med brannforsikring av bygget.

(3) Leietaker forsikrer egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 17, er leietakers ansvar.

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

(5) Utleier har ansvar for å forsikre bygget ift. skader som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., da på den forsikring utleier har som huseier.

(6) Utleier har ikke ansvar for skader eller tap leietaker påføres ved innbrudd, brann, vannskade mv.. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

18 BRANN/DESTRUKSJON

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

(2)Dersom hele eller vesentlige deler av leieobjektet skulle bli ødelagt i leieperioden, grunnet for eksempel brann, skade eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder forse majeure-situasjoner) og utleier ikke benytter sin rett etter dette punkt 18 første avsnitt, skal leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

- A) leieobjektet repareres/gjenoppføres av utleier senest 24 måneder etter at skaden oppsto,
- B) utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr leietaker et for leietaker egnet erstatningsleieobjekt (erstatningsleieobjektet skal hva gjelder beliggenhet og størrelse/utforming fylle de alminnelige krav som må foreligge for at leietaker skal kunne utøve tilnærmet normal virksomhet), og
- C) utleier betaler alle utgifter forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

(3)Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full leiebetaling i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstillet. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den periode dette benyttes, dog skal denne leien ikke overstige den til enhver tid aktuelle leie etter denne leieavtalen.

19 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1)Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 15 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3)Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

20 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

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

(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 plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

21 FRAFLYTTING

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

(2)Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort og med samtlige nøkler/adgangskort. Utleier skal akseptere normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 16.

(3)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.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

22 TINGLYSNING/PANTSETTELSE

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. 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 leietaker.

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

23 LEIEREGULERING

(1)Leien reguleres 1. januar hvert år, i forhold til 80 % av 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) Indeksreguleringen skjer med basis i leieforholdets ikrafttredelsestidspunkt og frem til november måned året før hver regulering.

(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.

24 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

(1) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

25 FREMLEIE

(1) Leietaker har rett til etter skriftlig varsel å fremleie leieobjektet til andre likeartede offentlige virksomheter uten samtykke fra utleier, herunder å bytte fremleietaker i leieperioden i den utstrekning endringen ligger innenfor det tillatte etter punkt 5. Leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for eventuelle tap og kostnader som følge av fremleie i henhold til punkt 9.

(2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 (1) anses som samtykke.

26 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

27 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1) Dersom det av Storting, Regjering eller annen offentlig myndighet innføres bestemmelser som medfører endringer i organisering/eierskap/driftsform/etc. av sykehusvirksomheten i Norge, kan leietaker si opp avtalen i leietiden (pkt. 7 første avsnitt) med ett (1) års varsel.

28 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

29 LOVVALG OG TVISTELØSNING

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

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

30 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Situasjonsplan og plantegninger.
Bilag 2: Leietakers kravspesifikasjon.

31 SIGNATURER

(1) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

....., den/.....-2017

Bodø, den/.....-2017

For Utleier

For Leietaker

.....
xx AS
Daglig leder

.....
Nordlandssykehuset HF