

LEIEKONTRAKT FOR LOKALER

mellom

Utleier	
Adresse	
Organisasjonsnummer	
Telefon	
e-post	

Leietaker	Sørlandet Sykehus HF
Adresse	Pb. 416 4604 Kristiansand
Organisasjonsnummer	983 975 240
Telefon	380 73 000
e-post	postmottak@sshf.no

1 Leieobjektet

Leie av modulbygg er etablert på basis av
Konkurransgrunnlaget m/vedlegg samt utleiers tilbud datert, er dokumenter til denne leieavtale og skal ved uoverensstemmelse gjelde i følgende rekkefølge:

- 1) Dette avtaledokument med vedlegg
 - a. Vedlegg
 - b. Vedlegg
 - c. Vedlegg
- 2) Utleiers tilbud
- 3) Konkurransgrunnlaget

Funksjonskrav og krav til løsninger, kvalitet eller merke som er spesifisert i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget gjelder foran løsninger eller konstruksjoner i utleiers tilbud, med mindre han har tatt uttrykkelig forbehold.

De dokumentene som inngår i kontrakten utfyller hverandre.
Spesielle bestemmelser går foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

1.1 Leieforholdet omfatter

Modulbygg beliggende

1.2 Lokalene skal benyttes til følgende formål

Skal benyttes til kontor og møter.

1.3 Overdragelse/fremleie

Overdragelse av leieforholdet er ikke tillatt uten at det foreligger samtykke fra utleier. Samtykke kan bare nektes dersom den nye leierens forhold gir saklig grunn til det. Samtykke etter denne bestemmelse anses gitt, dersom utleier ikke svarer på skriftlig henvendelse fra leietaker innen en -1- måned, regnet fra leietakers avsendelse av forespørselen.

Leiertaker kan ved organisasjonsmessige endringer overføre leieretten til annen eller samarbeidende enhet for foretaket, eller samarbeidende virksomheter.

Dersom skifte av bransje eller forretningsoverdragelse søkes og godkjennelse ikke gis, kan leieforholdet bringes til opphør av leietaker.

1.4 Modulbyggets tilstand ved innflytting

Lokalene med tilbehør tiltredes i samsvar med konkurransegrunnlagets kravspesifikasjon, utleiers tilbud datert, og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Ved tiltredelse går partene i felleskap over byggene, tekniske anlegg og uteområder som er omfattet av kontrakten og setter opp en overtagelsesprotokoll. Denne protokollen skal inneholde partenes anmerkninger vedrørende tilstand for nevnte områder, herunder påståtte mangler mv.

Krav og pålegg som senere i leietiden måtte bli pålagt ved offentlig lov og -/ eller forskrift, påhviler utleier.

Leietaker har det fulle og hele ansvar og risiko for å få, eller opprettholde alle nødvendige offentlige tillatelser for virksomheten. Offentlige helseforskrifter og andre krav til virksomheten skal følges.

2 Varighet

Leieperioden løper fra 06.06.2018. Lokalene tiltredes 06.06.2018. Leietaker har opsjon på forlengelse av leieperioden for 2 perioder på hver 2år etter samme vilkår. Hvis leiertaker ønsker å benytte seg av denne retten, må leiertaker gi skriftlig varsel om dette til utleier senest seks -6- måneder før leieperiodes utløp.

Leietaker kan si opp avtalen med seks -6- måneders varsel.

Dersom avtalen sies opp før utløpet av opprinnelig avtaleperiode på 10år, skal det gjennomføres forhandling om montering / demonteringskostnaden mellom partene.

Det knyttes dagmulkt til tidspunkt for avtalt tidspunkt for å ta leieobjektet i bruk (kl 0800- 06.06.2018).

Denne dagmulkten utgjør 1 promille av faktor10 multiplisert med årsleien. Samlet dagmulkt er begrenset oppad til 10% av 10årsleien.

Det er også dagmulksbestemmelser/andre sanksjoner i del I i konkurransegrunnlaget som gjøres virksom gjennom denne avtale.

3 Husleie

Månedlig husleie skal reguleres pr 01.01.20nn hvert år.

Det er samme husleie pr mnd i hele kalenderåret. Første regulering skjer 01.01.2019 neste regulering 01.01.2020 og påfølgende år i hele leieperioden.

Leien skal, uten påkrav eller løpedager, betales forskuddsvis den første i hver måned, første gang den 01.07.2018 Ved forsinket betaling svares rente etter morarentelovens til enhver tid gjeldende satser.

Leieprisen pr. måned er fast frem til 01.01.2019 Deretter skal leieprisene justeres basert på endring i konsumprisindeksen i henhold til Statistisk Sentralbyrå sin konsumprisindeks (KPI).

Husleien reguleres etter følgende formel:

Husleie pr mnd i år_(n) = husleie pr. mnd i år_(n-1) x (KPI i november år_(n-1) / (KPI i november år_(n-2))
Forklaring: n = vilkårlig år

KPI pr =

Første prisendring vil da være fra

Husleielovens §§ 4-2, 4-3 og 4-5 gis ikke anvendelse.

Fakturering av husleien:

Faktura stiles til:

Sørlandet sykehus HF
Fakturamottak
Postboks 419
4604 Kristiansand

Og sendes til:

faktura.ssk@sshf.no

Merking av faktura:

Ansattnr: **268144 – Anne Birgitte Hornnes Ellingsen**

Ansvarssted for husleie SSK: **799201**

P360 nr: 17/11037

Ved endring av ansatt vil leietaker gi beskjed til utleier en måned før endring finner sted

Endringer i avtaleperioden

Endringer som avtales mellom partene i avtaleperioden, og som medfører endringer i husleien, skal innreguleres fortløpende.

4 Forsikring

Hver av partene holder selv sine interesser forsikret.

5 Vedlikehold

Leietaker kan ikke uten utleiers skriftlige samtykke foreta forandringer/oppussing/ rehabilitering i lokalene eller på eiendommen for øvrig. Utleier kan ikke nekte samtykke til forandringer/oppussing/rehabilitering uten saklig grunn.

Leietaker plikter å behandle de leide lokaler med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for alle skader som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, så som flyttefolk, betjening av varetransport o l, samt fremleietakere.

Leietaker plikter å følge de ordensregler, samt instruksjoner for tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder for eiendommen.

Leietaker plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør tilstrekkelig oppvarmet slik at frostskafer unngås. Avfall, søppel og skyller må legges i egne søppelkasser som skal oppstilles, betales og utelukkende disponeres av leietaker. Matvarer, søppel og lignende skal behandles slikt at lukt ikke oppstår. Leietaker bringer bort søppel og har ansvar for å renholde modulbygget. Drift av leieobjektet ihht separat avtale mellom partene, vedlagt.

Vi viser til særskilt avtale om drift og vedlikehold av modulbygget mellom utleier og leietaker. For utleiers vedlikeholdsarbeider som er utleiers ansvar ihht avtalen om vedlikehold, er utleier berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige for forsvarlige vedlikehold og fornyelse. Videre er utleier berettiget til å foreta ethvert forandringsarbeid, både innvendig og utvendig, i den utstrekning det er nødvendig og dersom dette kan skje uten vesentlig ulempe for leietakeren. Utleier skal varsle leietaker om forandringene i rimelig tid før arbeidene utføres. Leietaker kan kreve forholdsmessig avslag i leien for det areal som ikke kan benyttes i forbindelse med utleiers vedlikehold og/eller fornyelse. Ytterligere erstatning eller avslag i leien kan kreves for annen ulempe eller økonomisk tap som følge av arbeidene.

Likeledes har leietaker rett til å gjøre de vedlikeholdsarbeider som er leietakers ansvar ihht avtalen om vedlikehold mellom leietaker og utleier. Leietaker har rett til å etablere utsparinger i yttervegger og innervegger i 1. etg akuttmottak hvis det er installasjoner som må inn i behandlingsrommene som innebærer slike utsparinger.

Det samme gjelder arbeider og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige institusjoner.

6 Overdragelse/fremleie

Overdragelse av leieforholdet er ikke tillatt uten at det foreligger samtykke fra utleier. Samtykke kan bare nektes dersom den nye leierens forhold gir saklig grunn til det. Samtykke etter denne

bestemmelse anses gitt, dersom utleier ikke svarer på skriftlig henvendelse fra leietaker innen en -1- måned, regnet fra leietakers avsendelse av forespørselen.

Leier kan ved organisasjonsmessige endringer overføre leieretten til annen enhet i foretaket eller samarbeidende virksomheter.

Dersom skifte av bransje eller forretningsoverdragelse søkes og godkjennelse ikke gis, kan leieforholdet bringes til opphør av leietaker.

7 Adgang til lokalene

Dersom utleier har behov for å besiktige lokalene, skal utleier i rimelig tid varsle leietaker om at besiktigelse er ønskelig. Leietaker har i så fall plikt til å gi utleier adgang til lokalene for besiktigelse.

Når leieforholdet skal opphøre, er leietaker i rimelig utstrekning forpliktet til å forevise lokalene i forretningstiden på alle hverdager. Det samme gjelder når besiktigelse av eiendommen er nødvendig av hensyn til takster, salg, vedlikehold m v. I tilfelle av at lokalene av en eller annen grunn ikke benyttes av leietaker for kortere eller lengre perioder, er utleier berettiget til å forevise lokalene til andre.

Utleier har rett til adgang til de utleide lokalene i alle tilfeller hvor dette antas tvingende nødvendig for å forebygge eller begrense skader på eiendommen.

8 Fraflytting

Partenes forutsetning er at de leide lokalene ved leieforholdets utløp skal fjernes fra sykehusområdet innen tre -3- måneder.

Etter fraflytting skal utleier demontere og fjerne all bygningsmasse, innretninger, etc. over bakkenivå. Fundamentering kan etterlates. Tilkoblinger til rør etc. skal plomberes i samarbeid med leietaker.

Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort og rengjort med hele vindusruter. Leietaker beholder alle systemnøkler (nøkler som er tilpasset sykehusets låsesystem).

Partene skal på dagen for fraflytting holde overtagelsesforretning, samt sette opp protokoll for denne, jamfør avtalens punkt 1.4 i dette dokument.

Partene er for øvrig enige om at utleiers bruk av sykehusområdet ikke er å anse som et festeforhold i tomtefestelovens forstand, slik at tomtefestelovens bestemmelser ikke kommer til anvendelse på dette leieforholdet.

9 Lovvalg/verneting

I den utstrekning nærværende kontrakt ikke bestemmer noe annet, får husleielovens regler anvendelse på leieforholdet.

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for alle tvister som gjelder leieforholdet.

Denne leieavtale er utstedt i to -2- eksemplarer, ett til hver av partene.

	For utleier	For leietaker
Dato	Dato	
		Adm. direktør Sørlandet Sykehus HF