

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått den (...) mellom:

(i) Sarpsborg kommune, org nr. 938 801 363, postboks 237, 1702 Sarpsborg ("**utleier**")

og

(ii) Sykehuset Østfold HF, org nr. 983 971 768, postboks 300, 1714 Grålum ("**leier**")

Utleier og leier omtales i denne Avtalen heretter i fellesskap som "**partene**" og individuelt som en "**part**".

Kontrakten tar utgangspunkt i enkeltopplysninger fra prosjektbeskrivelsen, utarbeidet av partene i forprosjektet.

Leiers funksjonskrav og arealbehov har dannet grunnlaget for prosjektbeskrivelsen.

Prosjektbeskrivelsen som ligger til grunn for utbyggingen er godkjent av leier.

Det forutsettes at leiekostnader og FDV kostnader justeres i tråd med endringer i utbyggingsprosjektet. Oppgitte arealer og vedlagt tegning oppdateres når endelige arealer og tegninger foreligger, senest før overtagelsestidspunkt.

Leiesummen skal justeres etter faktisk kostnad i prosjektet og regnes ut fra beregningsmodell som er gjennomgått av partene i fellesskap, vedlegg 1.

FDV kostnader fastsettes etter endelig BTA areal med utgangspunkt i samme beregningsmodell som leien, vedlegg 1.

Investeringssummen som ligger til grunn i beregningsmodellen er basert på priser fra anbudskonkurransen. Prisene er i utgangspunktet gyldig i 90 dager (vedståelsesfrist) fra tilbudsfristen den 3. september 2020.

Avtale forutsetter politisk vedtak i bystyret for utleier.

Videre forutsetter avtalen styrevedtak i Sykehuset Østfold og administrativt vedtak i Helse Sør-Øst.

Gyldig avtale må foreligge mellom partene før utbygging kan igangsettes.

1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder lokaler til ny ambulansestasjon i sin helhet, 1. og 2.etasje i Roald Amundsens gate 17. Bruttoareal (BTA) beregnet etter NS 3940 er ca. 1800 kvm, medregnet tekniske rom. Arealer fremgår av vedlagte tegning(er), vedlegg 2.

Området merket som prosjektområde i vedlegg 3 (Plan prosjektområde) disponeres av Leier og inngår i leieforholdet.

Skur for sykkelparkering disponeres av Leier og inngår i leieforholdet.

Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser utenfor merket prosjektområde, vedlegg 3.

2. Leietid

Leietiden løper fra overtagelsesdato og i 25 år (leieperioden). Estimert overtagelsesdato er 01.06.2022. Overtagelse avhenger av byggeprosjektets oppstart og fremdrift. Overtagelsesdato fremlegges leier, av utleier, senest 6 måneder etter oppstart av utbyggingen. Overtagelse skal skje senest 3 måneder etter ferdigstillelse av bygningen.

Leieforholdet kan ikke sies opp i leietiden og opphører uten varsel ved leietidens utløp.

Leier har fortrinnsrett til å tegne ny leiekontrakt etter utløp av inneværende leieperiode. Leier gis rett til å inngå ny leieavtale med leiepris til 80% av markedsmessige vilkår, gjelder de 5 første årene etter utløp av denne avtalen.

Blir ikke partene enige om markedsleien, fastsettes den med endelig og bindende virkning av tre sakkyndige som partene oppnevner i fellesskap. Ved uenighet om oppnevningen, overlates oppnevningen til Norges Eiendomsmeglerforbund. Blir ikke de sakkyndige enige om markedsleien, benyttes gjennomsnittet av de sakkyndiges fastsettelse av markedsleie. Honoraret til de sakkyndige, og eventuelt honorar til Norges Eiendomsmeglerforbund, betales av utleier og leier med en halvpart hver. Inntil den nye leien er fastsatt, betales den leie som gjaldt ved leietidens utløp som á konto oppgjør.

Leiekontrakten går ikke over til å bli tidsubestemt med mindre det avtales skriftlig, heller ikke i tilfeller som nevnt i husleieloven § 9-2 tredje ledd.

3. Leie og leiebetaling mv.

Leien utgjør NOK 3.710.360,- pr. år. Som følge av rentesvingninger i leieperioden skal Leien revideres hvert 10. år, uten tilbakevirkende kraft. Renten på Leien skal være lik kommunens tilbud på 10 års fastrentelån (10 års SWAP rente).

I tillegg betaler Leier utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) (jf. Avtalens pkt 5).

Som følge av at entreprenører har ansvar for service på tekniske anlegg og installasjoner de tre første årene, vil det være en trappeleie på FDV kostnadene. Fra overtagelsesdato og tre år frem er FDV-kostnader stipulert til kr. 750.000 pr. år.

Fra år fire i leieperioden er FDV kostnadene stipulert til kr. 899.640,- pluss kpi regulering j.fr. pkt 4.

Leiesummen skal justeres etter faktisk kostnad i prosjektet og regnes ut fra beregningsmodell som er gjennomgått av partene i fellesskap, vedlegg 1.

FDV kostnader fastsettes etter endelig BTA areal med utgangspunkt i samme beregningsmodell som leien, vedlegg 1.

Leien og FDV kostnadene starter ved overtagelsesdato.

Leien og FDV kostnad faktureres forskuddsvis pr. kvartal, med terminer [2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober

1/4 av Leien og FDV forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hver(t) kvartal med NOK 927.590,- for leien og NOK 187.500,- for FDV. Første leiertermin forfaller likevel tidligst 30 dager etter at overtagelse har

skjedd i samsvar med punkt 2.

Betaling anses ikke skjedd før beløpet er valutert på utleiers konto.

Dersom Utleier i løpet av leieperioden går over til felleskostnadsavregning, har Utleier mulighet til å endre fra faste FDV kostnader til akonto felleskostnader i leieperioden. Dette gjelder ikke kostnader betegnet som «FDV vedlikehold» i vedlegg 1(Beregningsmodellen). Felleskostnadene dekkes da i det enkelte kostnadsår gjennom at Leier betaler et akontobeløp sammen med Leien til dekning av de felleskostnadene Utleier erfaringsmessig forventer vil påløpe. Akontobeløpene justeres fra begynnelsen av hvert kalenderår tilsvarende budsjetterte endringer av Felleskostnadene. Endelig regnskap for Felleskostnadene følger regnskapsåret 1. januar til 31. desember og avregnes normalt innen 1. juni påfølgende regnskapsår. Leietaker har ikke krav på renter av det som eventuelt er innbetalt for mye.

Husleielovens §§ 2-11 første ledd og 2-15 fravikes slik at leier er pliktig å betale husleien rettidig uavhengig av leiers eventuelle fremsatte reklamasjoner, med mindre kravet er skriftlig erkjent av utleier eller er rettskraftig avgjort. Omtvistet leie kan således heller ikke deponeres, jf. husleielovens § 3-8, eller motregnes med andre fremsatte krav. Leier beholder uavhengig av det ovennevnte sine innsigelser og rettigheter etter husleielovens § 2-11 annet ledd.]

Ved forsinket betaling av Leien og/eller FDV kostnader, 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 purring.

4. Regulering av leien

Leien reguleres hver 1. januar, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned Avtalen er signert (basisindeksen).

Regulering finner sted årlig. Endringen skal tilsvare endringen mellom basisindeksen og sist kjente indeks på tidspunktet for leieregulering. Første regulering skal finne sted i januar måned, tidligst ett år etter overtagelse. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks. Leien kan ikke settes ned til lavere beløp enn leien ved leieforholdets begynnelse.

FDV kostnadene skal reguleres på samme måte som Leien, men som følge av trappeleie på FDV kostnadene blir kr. 750.000,- regulert første gang samtidig med Leien og kr 899.640 blir regulert første gang fra år fire med basisindeksen.

Dersom utleie av eiendom blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, kan utleier kreve en forholdsmessig tilleggsleie. Tilleggsleien skal beregnes fra samme tidspunkt som førsteindeksregulering (jf dette pkt. 4.) etter at utleiers krav om tilleggsleie ble fremsatt.

Medfører lov, forskrift eller beslutning av offentlig myndighet forbud mot at leien reguleres som bestemt ovenfor i dette pkt. 4, skal leien forhøyes med virkning fra det tidspunkt forbudet oppheves eller lempes. Leien skal fra dette tidspunkt settes lik den leie som ville ha vært gjeldende hvis forbudet ikke hadde eksistert, dog ikke høyere enn høyeste lovlige leie etter nye regler.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

5. Forvaltning, drift og vedlikeholds kostnader

I tillegg til leien skal Leier betale FDV kostnader j.fr. pkt. 3. Energi, rengjøring og vannforbruk betales direkte av Leier.

6. Sikkerhetsstillelse

Leier skal ikke stille sikkerhet.

7. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan bare benyttes til ambulansestasjon og kontorer.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En endring i bruk som innebærer endret merverdiavgiftsmessig status skal anses som saklig grunn.

Bruken av leieobjektet må ikke stride mot lov eller vedtak av offentlig myndighet og må ikke foregå slik at den nedsetter eiendommens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Kostnadene ved utbedring og eventuelt erstatning i forbindelse med disse forholdene er leiers ansvar. Rom med vann og/eller avløpsrør må holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at frysing unngås.

Leier må selv innhente alle tillatelser som måtte være nødvendige for leiers særlige bruk av leieobjektet, og er ansvarlig for at leiers bruk av leieobjektet til enhver tid tilfredsstiller gjeldende offentligrettslige krav. Leier plikter for egen regning å oppfylle ethvert krav fra offentlige myndighet som, alene eller i det vesentlige, er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet, herunder krav til universell utforming med unntak av det som påhviler utleier etter Avtalens pkt. 11.

Leier har ikke adgang til å benytte noen del av tomten som lager, opplagsplass e.l. Oppstilling av kjøretøy tillates innenfor område merket prosjektområde i vedlegg 3 (Plan prosjektområde).

Medfører leiers særskilte virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller avgifter/skatter, plikter leier å betale merutgiftene. Dette gjelder kun eventuelle endringer i leieperioden og ikke for forhold som er kjent ved oppstart av forsikring for bygget. Leier plikter å orientere utleier om ethvert forhold og/eller endring i forhold ved leiers virksomhet som kan innvirke på eiendommens forsikringspremier.

8. Ordensregler

Leier plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for tekniske anlegg som utleier til enhver tid fastsetter for eiendommen. Utleier plikter å informere og bistå i opplæring av Leier for de instruksjoner som er nødvendige for tekniske anlegg som skal driftes av Leier.

Utleier plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leier selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leier må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning (som for eksempel kasser, esker, smittefarlig avfall o.l.). I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leiers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

Skilt, markiser og annet utvendig utstyr kan ikke oppsettes uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Leier skal ha rett til vanlige navneskilter på porter og dører.

Opplysningsskilt og veianvisingsskilt på tomten ivaretas av utleier for tilstrekkelig god trafikkontroll og sikkerhetsavvikling.

9. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretnings tid/kontortiden for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, taksering, inspeksjon, endringsarbeid etc. i forbindelse med ny utleie mv. Tidspunktet for gjennomgang skal varsles leietaker i rimelig tid.

Utleier har adgang til å ta seg inn i de utleide lokaler i alle tilfeller hvor dette antas nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, samt inspisere, drifte og vedlikeholde teknisk utstyr.

Utleier disponerer egen nøkkel/nøkkelkort, som om nødvendig kan benyttes.

For tilgang i forbindelse med visning, se pkt. 14.

10. Leieobjektet stand ved overleveringen

Partene skal ved overlevering av leieobjektet gjennomføre en overtakelsesbefaring og føre protokoll. Det tas fotografier og fylles ut overtagelsesprotokoll, vedlegg 6, protokoll signeres av begge parter.

Leieobjektet skal ved overtagelsen være ryddet og rengjort. Rengjøringen skal også omfatte vinduer, vegger og tak.

Uteområdet opparbeides i tråd med vedlegg 4 (funksjonsbeskrivelse landskapsarkitekt). Uteområdet ferdigstilles så langt det er mulig innen overtagelse. Arbeider som ikke lar seg ferdigstille innen overtagelse grunnet årstid, ferdigstilles uten unødig opphold så snart som mulig.

Leieobjektet overleveres som nybygg.

Ventilasjonsanlegget/klimaanlegget skal oppfylle de normer som er fastsatt i eller i medhold av lov og i veiledende retningslinjer fra Arbeidstilsynet.

Leieobjektet med tilbehør skal ved overtagelsen tilfredsstille alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder for den virksomhet som leier skal drive iht. Avtalens pkt. 7.

Eventuell klage over leieobjektets stand ved overtagelsen må fremsettes innen 90 dager etter overtagelse. Det som kreves rettet må oppgis i klagen. Dersom klage ikke er fremsatt i henhold til denne fristen, anses leieobjektet godtatt.

Leieobjektet har utførelsesgaranti i 3 år fra byggherre/utleier sin overtagelse av bygget ihht. NS 8407.

Leier plikter å melde saker til utleier i utleiers system (Plania) uten unødig opphold. Leier gis tilstrekkelig tilgang og opplæring i systemet. Garantisaker innenfor fristen rettes til entreprenør av utleier.

Leier kan gjøre mangelskrav gjeldende dersom utleieren eller noen utleieren svarer for har tilsidesatt sine plikter etter husleielovens §§ 2-3 eller 2-4. Leieobjektet har også mangel dersom det er i vesentlig dårligere stand enn leieren hadde grunn til å regne med. Leier kan ikke nekte å overta Leieobjektet med mindre dette er beheftet med vesentlige feil og mangler

Ved Overtakelse skal Utleier gi Leier en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leier skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser

11. Prøvedrift og garantitid

Drift, service og vedlikehold av tekniske anlegg og installasjoner skal i Prøvedriftperioden på 12 måneder utføres på vegne av entreprenør. Videre skal også service i garantitiden (3 år) for de respektive anleggene og installasjonene utføres av entreprenør. Alle arbeider skal utføres av kompetent servicepersonale og gjennomføres etter en omforent plan. Service av anlegg gjelder ikke mindre anlegg og installasjoner.

Leieobjektet har utførelsesgaranti i 3 år fra byggherre/utleiers overtagelse iht. NS 8407. Garantisaker innenfor fristene rettes til entreprenør av utleier.

12. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier plikter å besørge og bekoste vedlikehold av eiendommen utvendig. Videre plikter utleier å besørge vedlikehold av tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen.

Utleier plikter å besørge og bekoste utskifting av tekniske installasjoner på eiendommen anbragt av utleier når disse ikke lenger kan vedlikeholdes på regningssvarende måte. Som tekniske installasjoner regnes blant annet ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, heiser, brannteknisk anlegg, elektrisk anlegg etc.

Utleier har ikke ansvar for drift, vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leier. Tilsvarende gjelder installasjoner, brukerutstyr eller inventar (AV-utstyr, eksosavsug, dørmiljø, kjøreporter, kjørebom, Reservekraft (UPS, diesellaggregat), som er installert/levert av Utleier, men særskilt tilpasset Leietaker. Oppramsingen er ikke uttømmende. Se vedlegg 5

Utleier er berettiget til å foreta de arbeider utleier måtte finne nødvendig til forsvarlig vedlikehold både i og utenfor leieobjektet. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leiers innredning etc. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier. Leier plikter å finne seg i dette uten erstatning eller leiereduksjon. Det samme gjelder arbeid og ulemper som forårsakes av gateopparbeidelse eller pålegg fra offentlige instanser.

Utleier fraskriver seg ethvert ansvar for ulemper leier måtte bli påført som støy, rystelser, støv, røyk eller tilsvarende som følge av at utleier foretar arbeider på eiendommen. Leier kan følgelig ikke påberope seg arbeidene som grunnlag for heving av Avtalen, skadeserstatning eller reduksjon av leie.

Tilfeldige avbrudd i forsyning av vann, strøm, luft mv., gir ikke grunnlag for å kreve erstatning eller leiereduksjon.

Krav til universell utforming som ikke alene eller i det vesentlige er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet jf. pkt. 7 i Avtalen, skal besørges og bekostes av utleier.

I den grad utleiers tiltak som følge av offentlige pålegg medfører en økt teknisk standard for leieobjektet i leieperioden, kan utleier kreve kostnadene forbundet med tiltaket dekket av leier i den utstrekning tiltaket kommer leier til gode. Ved refusjonskrav mot leier skal leieforholdets varighet og tiltakets levetid hensyntas.

13. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i minst like godt vedlikeholdt stand som ved overtagelsen, dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold og eventuell fornyelse av gulvbelegg, tapeter og maling samt annen nødvendig istandsetting og fornyelse av innvendige overflater. Vedlikeholdsplikten omfatter også indre og ytre vedlikehold av blant annet inngangsdører/dørkarmen, dørlåser, porter, og solavskjerming. Videre plikter leier å vedlikeholde og foreta enkle utskiftninger av ledninger og innretninger for avløp og elektrisitet frem til det punkt hvor ledningene går inn på det felles ledningsnett. Vedlikeholdsplikten omfatter også faste innretninger som leier har anbrakt i leieobjektet etter overtakelse, samt skade ved innbrudd i leieobjektet. Tilsvarende gjelder tekniske anlegg og installasjoner, brukerstyr eller inventar som er installert/levert av Utleier, men særskilt tilpasset Leietaker.

Drift, service og vedlikehold av tekniske anlegg og installasjoner skal i Prøvedriftperioden på 12 måneder utføres av entreprenør. Videre skal også service i garantitiden (3 år) for de respektive anleggene og installasjonene utføres på vegne av entreprenør j.fr. pkt 11. Leietaker plikter å melde saker til utleier i utleiers system (Plania) uten unødig opphold

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter likevel ikke vedlikehold av skjulte tekniske anlegg anbrakt av utleier dersom slikt vedlikehold fordrer bygningsmessige inngrep eller ikke kan avhjelpes med enkle tiltak.

Alt arbeid som leier plikter å utføre, skal leier foreta uten ugrunnet opphold og på håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfyller ikke leier denne forpliktelse, er utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføres for leiers regning.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke skade på selve bygningskroppen, f.eks. sprekker eller skjevheter i gulv, vegger eller tak som følge av setninger eller rystelser som ikke skyldes leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet. Leiers vedlikeholdsplikt omfatter heller ikke skader som følge av brann eller vannlekkasje, med mindre skaden er en følge av uaktsomhet fra leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet.

Det må være tett dialog mellom Leier og Utleier i internkontrollarbeidet og Utleier må følge Utleiers krav til rutiner rundt dette.

Leier kommuniserer driftsmeldinger og dokumenterer internkontroll samarbeid opp mot brann, elektro og bygningsmessig hms i utleiers sitt FDV fagsystem Plania.

Har leier bekostet reparasjon av skade som dekkes av utleiers forsikring, er leier berettiget til det erstatningsbeløp som utbetales fra utleiers forsikringsselskap.

Ny innredning, ominnredning eller andre bygningsmessige forandringer kan leier bare foreta etter forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Alle arbeider må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Leier plikter straks å varsle utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring. Andre skader må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi slikt varsel, taper leier sin mulige rett til å fremme krav om erstatning eller avslag i leien som følge av slik skade.

Leier plikter å gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt i forrige avsnitt. Er leier ikke ansvarlig for skaden, kan leier kreve erstattet sine forsvarlige utgifter ved tiltaket.

14. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i like god stand som ved leiers overtagelse, jf. Fotografier og overtagelsesprotokoll, vedlegg 6, dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde.

skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort.

Fast inventar, lettvegger, utstyr og faste anordninger leieobjektet, ledninger mv. som leier har latt fjerne/installere, må ikke installeres på nytt/fjernes med mindre utleier forlanger det.

Leier kan av utleier pålegges å bringe de angjeldende deler av leieobjektet tilbake i samme stand som ved leiers overtagelse og bekoste utleiers utbedring av alle skjemmende spor etter demonterte installasjoner og utstyr.

De siste 12 måneder før leieperiodens opphør, skal leieobjektet være tilgjengelig for utleier for avholdelse av visning. Visninger skal avholdes til minst mulig sjenanse for leiers virksomhet og etter avtale med leier. I samme periode har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig.

Senest tolv uker før leieforholdets opphør skal partene avholde en felles befaring av leieobjektet for å fastlegge arbeider som måtte være nødvendig for å sette leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter leieforholdets opphør. Etterlater leier søppel og andre gjenstander utleier ikke ønsker å overta, kan utleier kaste eller fjerne disse for leiers regning.

Leier kan ikke kreve vederlag for forbedringer eller andre arbeider leier har foretatt i leieobjektet, heller ikke når slike forbedringer er vesentlige og/eller dersom det er gjort med utleiers samtykke.

Leie påløper inntil leieobjektet er tilbakelevert i kontraktsmessig stand, unntatt når manglene er av slik karakter at de ikke vil kunne hindre eller vanskeliggjøre ny leier/brukers overtakelse av leieobjektet på den dag leieforholdet opphører.

15. Fremleie

Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier, samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Nektelse av fremleie gir ikke leier rett til å si opp eller heve leiekontrakten. Husleielovens § 7-6 og § 7-5] fravikes mellom partene.

Søknad om fremleie skal inneholde opplysninger om fremleietagerens virksomhet, økonomiske stilling og kopi av utkast til fremleiekontrakt, og må være utleier i hende senest tre måneder før ønsket fremleiestart. Søknad om fremleie skal også inneholde bekreftelse signert av fremleietaker der fremleietaker vedtar bestemmelsene i denne Avtalens pkt. 19 og **Feil! Fant ikke referansekilden..** Vedtatt tvangsfravikelsesklausul for fremleietaker skal utformes slik at den også kan gjøres gjeldende av utleier.

Dersom fremleie godkjennes, blir fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten. Utleiers godkjennelse vil i tilfelle være betinget av at fremleietager skriftlig aksepterer dette ansvar ved underskrift på hovedleiekontrakten.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Dersom fremleie skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes slik fremleie som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 18.

16. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Dersom leier er et selskap, anses det som overdragelse av leieretten hvis det samtidig eller som ledd i en samlet plan skjer endringer i eierforholdene, slik at mer enn 50 % av aksjene, andelene eller eierinteressene blir eiet av andre enn de nåværende eiere. Det samme gjelder leiers skifte av selskapsform. Som overdragelse skal også regnes overdragelse av et antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse i selskapet.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Husleieloven §§ 8-4 samt 8-5, første ledd, annet pkt. fravikes.

Dersom overdragelse skjer til tross for utleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes overdragelsen som vesentlig mislighold av Avtalen, ref. pkt. 18.

Ved pantsettelse av Avtalen gir leier utleier ugjenkallelig fullmakt å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

17. Overdragelse av eiendommen

Går eiendommen over til ny eier, overtar den nye eier utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet, og utleiers forpliktelser bortfaller med unntak av de forpliktelser som er oppstått før overdragelsen. Overdragelse gir ikke noen av partene rett til å heve, si opp eller kreve endringer av Avtalen. Utleier kan ikke holdes ansvarlig for krav som oppstår etter eierskiftet, heller ikke for den nye eiers oppfyllelse av leiekontrakten.

18. Forsikring

Leier skal forsikre egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og ansvar (kombinert bedriftsforsikring). I tillegg til å dekke egne interesser, skal leier dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet.

Utleier plikter til enhver tid å holde vanlig huseierforsikring, dog ikke forsikringer som påhviler leier etter det foregående avsnitt. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, røykutvikling, vannskade eller av andre årsaker, utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier.

19. Leiers mislighold og tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og leier ikke flytter innen 14 dager etter at utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan utleier kreve tvangsfravikelse ("utkastelse") uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Dersom leier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan utleier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist. Ved heving plikter leier å fraflytte leieobjektet straks.

Hvis leieforholdet opphører på grunn av leiers mislighold, plikter leier å erstatte det leietap utleier blir påført. Likeledes må leier erstatte alle omkostninger som misligholdet måtte påføre utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til rydding og rengjøring. Bestemmelsene i Avtalens pkt. 14 gjelder også ved fraflytting/utkastelse som skyldes mislighold.

Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av at leier ikke oppfyller sine plikter etter Avtalen. Utleiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt leier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor leierens kontroll som leier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Utleier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom tapet skyldes leiers uaktsomhet.

20. Utleiers mislighold

Dersom utleier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan leier heve Avtalen. Heving kan likevel først skje 14 dager etter at varsel om heving er mottatt, og det påpekte mislighold ikke har opphørt innen slik frist.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel.

Leiers misligholdssanksjoner gjelder likevel ikke så langt utleier godtgjør at forsinkelsen eller mangelen skyldes en hindring utenfor utleierens kontroll som utleier ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden eller å ha unngått eller overvunnet følgene av.

Det kan ikke kreves erstatning for indirekte tap.

Leier kan i alle tilfeller kreve erstatning dersom forsinkelsen, mangelen eller tapet skyldes utleiers uaktsomhet, eller leieobjektet allerede på avtaletiden avvek fra det som er tilsikret fra utleieren.

21. Tinglysing

Leier har ikke rett til å tinglyse leiekontrakten.

22. Vesentlig skade på leieobjektet

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet som følge av hendelig begivenhet, kan hver av partene erklære seg fri fra denne Avtalen.

23. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne Avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går Avtalen foran.

24. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

Eiendommens vernetting vedtas som rett vernetting i alle saker tilknyttet leieforholdet.

25. Vedlegg

Vedlegg 1: Beregningsmodell

Vedlegg 2: Tegninger – Arealplan

Vedlegg 3: Plan prosjektområde

Vedlegg 4: Funksjonsbeskrivelse Arkitekt

Vedlegg 5: Ansvarsmatrise

Vedlegg 6: Overtagelsesprotokoll

Vedlegg 7: Arkitektprosjektering totalentreprisebeskrivelse

Vedlegg 8: Kravspesifikasjon elektro

Vedlegg 9: Kravspesifikasjon VVS

Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til utleier og ett til leier.

Sted: _____, dato:

Sted: _____, dato:

Underskrift Utleier:

Underskrift Leier:

Sarpsborg kommune

Sykehuset Østfold HF