

Kontrakt

Nummer (ephorte)

For leige av lokaler til interkommunal legevakt

mellom

Helse Førde HF

og

**Sunnfjord og Ytre Sogn
Interkommunale legevaktsamarbeid
IKS**

LEIGEKONTRAKT

- 1 UTLEIGAR** Namn: **Helse Førde HF**
Adresse: **Postboks 1000, 6807 Førde**
Org.nr.: **983 974 732**
- 2 LEIGETAKAR** Namn: **SYS-legevakt, overgrepsmottak og ØHD senter IKS**
Adresse: **Akuttmottak, 6800 Førde**
Org.nr.: **994 019 678**
- 3 EIGEDOM** Adresse: **Svanehaugvegen 2**
Gnr.: **43** bnr.: **85 bygg 7 i Førde kommune, kommunenr.: 1432**
- 4 LEIGEOBJEKT** Leigeobjektet utgjør totalt **1076,0 m²** BTA fordelt på følgende måte. Endeleg oppmåling av areal gjerer i rett før overtaking og i høve NS3940:2012 samt «Veiledning for beregning av utleieareal i næringsbygg» :

Leigeareal:

1.etg	417,1	m ²	BTA
2.etg	73,4	m ²	BTA
Fellesareal	585,4	m ²	BTA

Leigearealet er markert på vedlagt teikning, vedlegg 1

Lokala vert utleigd møblert etter vedlagte standard. Eventuelle ynskjer utover standard, belastas leigetakar direkte.

I tillegg skal det stillast til rådvelde **3** parkeringsplasser som vist på teikning, eller anna tilfredstillande plassering. *Viss Helse Førde endrar prinsippet om gratis parkering, vil leigekostand innførast på disse, etter forhandling.*

5 LEIGETID OG FRAMLEIGE

Denne kontrakten gjeld i **30** år f.o.m. **1.7.2017**.

Utover gjeldande avtaletid varer avtalen til ein av partane seier den opp, og det er sett ein gjensidig oppseiingsfrist på 12 månader.

Leigetakar har ikkje rett til å framleige lokala, eller overdra kontrakten til andre utan utleigar sitt skriftlege samtykke. Samtykke kan nektast på fritt grunnlag.

Det skal i heile leigeperioden vere oppnemnt kontaktpersonar frå utleigar, leigetakar og framleigetakar/brukar. Kontaktpersonar ved leigeavtalen sin start er:

Utleigar **Terje Jan Nes**

Leigetakar **Øystein Furnes**

6 LEIGESUM

Leigesum vil bli korrigert i samsvar med korrigert areal og endelig byggekostnad i avtalt modell.

Årleg leige utgjer kr 2 661 769,- basert på ei netto byggekost kr. 119 276 918,- samt tillegg for tekniske installasjonar på kr. 6 000 000,-. Leiga forfell til betaling forskotsvis den 1. kvar mnd med kr 221 814,-

Dette inngår i husleiga:

- Areal som beskrive i pkt 4
- Feieavgift
- Administrasjonskostnader for utleigar

I tillegg til leiga skal leigetakar betale a-konto ein forholdsmessig del av eigedomens fellesutgifter del av lokala, totalt kr. 236 709,- pr år.

Inventar handsamas etter sama modell som husleige, med 10 år som avskrivningstid. Leigetakar kan velje å betala inventar med en eingongssum.

Fellesutgiftene avreknast årleg pr. **31.03.** etter framlagt rekneskap.

Dette inngår i fellesutgiftene:

- Energikostnader (straum og oppvarming) for fellesområde og leigeareal
- Reinhald av fellesareal.
- Vedlikehald av fellesareal, veg, parkering og uteareal
- Bortkøyring av normalavfall, renovasjon, med unntak av reinhald (spesialavfall har leigetakar sjølv ansvar for å handtere)
- Vakttenester
- Vaktmester teneste
- Forbruksmateriale og slidedeler til faste installasjonar i eksklusive areala.
- Snørydding
- Grasklipping
- Eigedomskatt
- Internettlinje med bruk, installasjonar, vedlikehald og oppgradering
- Fasttelefon bruk, sentral, vedlikehald og oppgradering, unntak kjøp av telefon og faks apparat.
- Andre utgifter som naturleg høyrer til felleskostnader

Reinhald i eksklusivt leigeareal, vil reguleras i eigen driftsavtale og omfattas ikkje av denne avtalen.

Alt utstyr og kostnader generert som følgje av drift, for eksempel ikkje fastmontert brannsløkkingsutstyr og liknande brukarutstyr er leigetakar sitt ansvar.

Dersom det vert innført meirverdiavgift på leigesummen p.g.a. at utleigar frivillig registrerer seg eller omorganiserer seg slik at vederlag under denne

kontrakten vert avgiftspliktig, pliktar leigetakar å betale eit tilsvarande tillegg til leigesummen.

- 7 LEIGE-REGULERING** Husleige, jf punkt 6 kan regulerast med 100% av SSB sin konsumprisindeks kvart år, 1. gang frå januar 2018 med basis i indeks pr 15.11.2017.
- Ved seinare reguleringar skal indekstalet for føregåande regulering leggjast til grunn.
- Leigereguleringa vert gjeve med framtidig verknad etter at kravet er sett fram og for heil månad.
- 8 OVERTAKING** Utleigar skal innreie lokala i samsvar med leigetakar sin spesifikasjon.
- Utleigar skal ved førespørjing frå leigetakar, overlevere nødvendig teknisk dokumentasjon (FDV-dokumentasjon), samt plan/-arealteikningar av lokala både på papir og/eller DAK i AutoCad-format.
- For leigeobjektet skal det gjennomførast ei overtakelses synfaring. Frå synfaringa skal det først protokoll som skal underteiknast av begge partar. Påpeikte feil og manglar skal utleigar rette opp, utan ugrunna opphald.
- 9 OMINNREIING** Dersom det skal føretakast ominnreiingar, endringar m.m. av lokala i leigetida, skal dette avtalast skriftleg mellom partane. Utleigar kan ikkje utan sakleg grunn nekte leigetakar ominnreiingsarbeid som er ynskt utført. Manglande skriftelig svar frå utleigar er ikkje å sjå på som samtykkje.
- Leigetakar har rett til å setje opp utvendig skilt, postkasse og liknande. Utleigar kan ikkje motsetje seg dette utan sakleg grunn.
- 10 UTLEIGAR SINE PLIKTER** Utleigar har ansvar for at bygningen med tekniske innretningar vert halden i tilsvarande stand som ved inngåing av kontrakt, eller betre.
- Utleigar har ansvar for godt vedlikehald, drift og reinhald av inn- og utvendige fellesareal, fasadar med tilhøyrande vindauge, dører og solskjerming, samt bygningen sine felles tekniske anlegg som heisar, hangarport, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, elektriske anlegg, brannvarslingsanlegg o.l.
- Utgifter i forbindelse med offentlege pålegg om auka teknisk standard som måtte påleggjast i leigeperioden skal kostast av utleigar.
- Utleigar plikter, utan ugrunna opphald, å rette/istandsette feil og manglar som oppstår ved lokala eller dei felles tekniske anlegg. Dersom dette ikkje lar seg gjennomføre innan 24 timer, pliktar utleigar å iverksetje midlertidige tiltak som kan avhjelpe situasjonen. Dersom vesentlege feil og manglar ikkje vert retta innan rimeleg tid, kan leigetakar krevje reduksjon i husleiga.
- Utleigar har ansvar for å dokumentere at lokala/eigedomen i heile kontraktsperioden tilfredsstillir alle offentlege krav og reglar stilt i lov eller i medhald av lov.
- 11 LEIGETAKAR** Leigetakar pliktar å behandle såvel dei leigde lokala som eigedomen elles med

SINE PLIKTER tilbørleg aktsemd.

Leigetakar pliktar å innhente alle nødvendige løyve for sin bruk av lokala.

Leigetakar pliktar å varsle utleigar, så snart som praktisk mogeleg, om feil og manglar ved lokala eller dei felles tekniske anlegg.

12 VEDLIKEHALD

Utleiger har ansvar for å utføre og koste alt utvendig bygningsmessig vedlikehald, inklusive vedlikehald av vindauge, ytterdører, utvendig solskjerming og vask av fasade. Likeeins har utleigar ansvar for å koste utskifting av tekniske innretningar slik som ventilasjonsanlegg, hangarport, heisar, varmeanlegg, kjøleanlegg o.l. når desse ikkje lenger lar seg vedlikehalde på rekningsvarande måte.

Leigetakar har ansvar for å koste innvendig vedlikehald i dei leigde lokala. Vedlikehaldsplikta omfattar også innretningar som leigetakar har plassert i lokala.

Vedlikehaldsplikta for leigetakar omfattar også fornying av tapet og golvbelegg og anna oppussing og istandsetting innvendig, slik som overflatebehandling av golv, vegger og tak. Vidare omfattar vedlikehaldsplikta leidningar og innretningar i dei leigde lokala som høyrer til forsyning med og avløp for vatn, varme og elektrisk straum frå eigen sikringstavle til lampepunkt, stikkontaktar o.l.

Leigetakar si vedlikehaldsplikt omfattar også skader på eigne lokale etter innbrot i dei leigde lokala.

Leigetakar pliktar å sørge for reparasjon og vedlikehald av dei skilt ol. som han har sett opp.

13 FORSIKRING

Utleigar pliktar å halde egedomen fullverdiforsikra til ei kvar tid.

Elles held kvar av partane sine egedelar/interesser forsikra, eller bær risikoen for desse som om dei var forsikra.

Leigetakar forsikrar/bær risikoen for eigen bygningsmessig innreiing, fast og laust inventar, lausøyre, maskiner, data, varer og brukarutstyr.

Medfører leigetakar si verksemd auke av egedomen sin forsikringspremie eller faste avgifter, eller pålegg frå utleigar sitt forsikringsselskap om investeringar, pliktar leigetakar å dekke utgifta.

Leigetakar pliktar å melde til utleigar alle forhold og/eller endring i forhold ved verksemda, som kan få følgjer for egedomen sin forsikringspremie.

Helse Førde er ikkje ansvarlig for skader på person eller ting som følgje av manglande vedlikehald mm. I forhold til ovanfor nemnde.

14 FRÅFLYTTING

Ved fråflytting skal lokala leverast tilbake i ryddig og reingjort stand. Leigetakar har ikkje ansvar for forringing som følgje av elde og alminneleg slitasje.

Dersom ikkje anna er avtalt i forbindelse med leigetakar sine innreiingsarbeid, skal fast inventar, deleveggar, kabelgjennomføringar mm. ikkje fjernast ved fråflytting, men vert overteke av huseigar utan godtgjersle.

For leigeobjektet skal det føretakast ei overleveringsforretning. Frå synfaringa skal det førast protokoll som signerast av begge partar.

- 15 FORHOLDET TIL HUSLEIGELOVA** Husleigelova gjeld i den utstrekning denne kontrakt ikkje regulerer leige forholdet.
- 16 TVISTAR** Tvistar rundt forståing av denne kontrakt vert avgjort ved dei alminnelege domstolar.
Partane vedtek eigedomens verneting i alle tvistar som gjeld leigeforholdet.
- 17 SÆRLEGE BESTEMMELSER** Kvar av partane har rett til å tinglyse kontrakten for eiga rekning.

For Helse Førde HF	For leigetakar
Stad: Førde Dato: _____	Stad: Dato: _____