

KJØPEKONTRAKT

MELLOM

[SELJAR]

OG

ØYGARDEN KOMMUNE

FOR

OMSORGSBUSTADER I ØYGARDEN KOMMUNE

1 BAKGRUNN, PARTANE OG SALSOBJEKTET

[seljar], org.nr. [...] (Seljar) eig eigedommen gnr. [...] bnr. [...] i Øygarden kommune (Eigedommen), og skal på Eigedommen føre opp eit prosjekt som skal romme tilrettelagde bustader for personar med omfattande omsorgsbehov, der tenester og bemanning er tilgjengeleg heile døgnet. Det skal til saman etablerast 40 bueiningar (4 bugrupper a 10 bueiningar) innretta som heildøgns omsorgsbustader, inkl. personalfunksjonar, og støttefunksjonar for teknisk drift og helsedrift, heretter samla **Omsorgsbustadane**.

Eigedomen med Omsorgsbustadane skal overdragast til Øygarden kommune org.nr. 922 530 890 (**Kjøpar**) på dei vilkåra som fylgjer av denne kjøpekontrakten (**Kontrakten**). Der ikkje anna fylgjer av Kontrakten gjeld reglane i bustadoppføringslova (buofl.), lov nr. 43 av 13. juni 1997 med Kommunen i posisjonen som forbrukar.

På tidspunktet for inngåing av denne Kontrakten er Omsorgsbustadane ikkje førte opp. Seljar er byggherre, og ansvarleg for kontrahering av entreprenør og andre naudsynte ytingar for oppføring av Omsorgsbustadane, her under ivareta sikkerheit, helse og arbeidsmiljø under planlegging, prosjektering og utføring, slik at det samla prosjektet kan overleverast til Kjøpar nøkkelferdig og med ferdigattest.

2 NÆRARE OM OMSORGSBUSTADANE OG EIGEDOMEN

Omsorgsbustadane vil utgjera 40 bustader på om lag 26 kvadratmeter kvar, samt innandørs bad, bod, fellesfunksjonar, personalfunksjonar, støttefunksjonar for helsedrift og teknisk drift, og utandørs fellesareal, som skildra i Vedlegg 4 (**Rom- og funksjonsomtale**) og 33.2 (**Leveranseskildringa**). Utbyggjaren er ansvarleg for at prosjektet som heilskap blir utforma slik at krava for tildeling av investeringstilskot frå Husbanken blir oppfylt, og at Husbanken sine krav til lokalisering og utforming av omsorgsbygg blir oppfylt.

Eigedomen skal ha 15 parkeringsplassar for tilsette og besøkande. To av parkeringsplassane (eller anna krav som fylgjer av reguleringsplan) skal vere HC-parkeringsplassar.

Seljar skal levere ytingar i samsvar med bustadoppføringslova § 7 og § 8. Arbeidet skal utførast på fagleg godt vis og leveransen skal vere i samsvar med den skildringa av Eigedomen og Omsorgsbustadane som er gitt i vedlegga til Kontrakten, og med det utstyr osb. som skal fylgje med.

Kommunen har ikkje utøvd avgjerande innverknad på Leveranseskildringa, på arten av arbeidet eller planlegging, medrekna prosjektet si arkitektoniske utforming.

Seljar skal, som orientering om utbyggingsprosessen, laupande sende referat frå alle prosjektering- og byggemøte til Kjøpar. Referata skal sendast til Kjøpar samstundes med utsending til involverte partar.

Med mindre anna blir avtalt skriftleg, skal Eigedomen overdragast utan at den er seksjonert.

3 KJØPAR SINE PLIKTER

Kjøpar skal sende søknad om investeringstilskot til Husbanken.

4 KJØPESUM

4.1 Kjøpesum og kostnader

Som vederlag for Omsorgsbustadane skal Kjøpar betale til Seljar **NOK [....] – kroner** med tillegg for sum likt vederlag for eventuelle endringar og tilval (**Kjøpesum Omsorgsbustader**).

Kjøpar skal dekke dokumentavgift og tinglysingsgebyr som fylgje av tinglysing av transaksjonen. Kjøpar legg til grunn at dokumentavgifta vil bli rekna ut etter prinsippa for fyrstegongsoverføringsunnataket, og dermed bli rekna berre av tomteverdien. Dersom dokumentavgift likevel blir berekna med utgangspunkt i verdien på tomt og bygg, er dette Kjøparen sin risiko.

4.2 Forfall

Vederlaget skal betalast ved Overtaking jf. pkt. 6, med unntak av forskotsbetalinga etter punkt 4.3.

4.3 Forskotsbetaling

Kommunen skal betale eit beløp tilsvarande dei delane av investeringstilskotet som Husbanken utbetaler til Kommunen ved igangsetjing av byggearbeida som forskot («Forskotet») på Kjøpesummen for Omsorgsbustadane. Utbyggjar skal som tryggjing for Forskotet stille sjølvskuldnarkausjon frå bank eller finansinstitusjon som har løyve til å tilby slike tenester i Noreg («Sikkerheita»).

Forskotet forfell til betaling 3 [...]veker etter at Kommunen har motteke innbetaling frå Husbanken og stadfesting for at Sikkerheita er etablert er motteken av Kommunen.

5 KJØPAR SIN RETT TIL Å BESTILLE TILVALS-, ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Kjøpar har rett til å bestille tilvals-, endrings- og tilleggsarbeid overfor Seljar i den utstrekninga det er høve til det etter bustadoppføringslova. Kjøpar sine eventuelle bestillingar av endrings- og tilleggsarbeid i høve til Kontrakten, skal gjerast skriftleg jf. buofl. § 9. Ved bestilling av endrings- og tilleggsarbeid skal det avtalast skriftleg kor vidt det skal betalast vederlag for dette, og i så fall kva vederlaget skal vere.

Vederlaget for slike arbeid inngår i Kjøpesum Omsorgsbustader og blir gjort opp ved Overtaking. Dersom det vert utført endrings- eller tilleggsarbeid, og det ikkje er inngått skriftleg avtale om vederlaget, fell Seljar sin rett til å krevje vederlag bort.

6 OVERTAKING, RISIKOOVERGANG OG OPPGJER

Omsorgsbustadane skal seinast vere klare for Kommunen si overtaking 26 månader frå signert kontrakt. (**Overtaking**). Seljar skal gi Kjøpar skriftleg melding med dato for førehandssynfaring og endeleg overtaking minimum 6 veker før ferdigstilling. Seljar skal deretter kalle inn til overtakingsforretning med minimum 7 dagars skriftleg varsel til Kjøpar.

Før Seljar kan krevje betaling skal Seljar ha stilt garanti etter buofl. §12. Dette gjeld i tillegg til krava til sikkerheit for forskotsbetaling etter punkt 4.3.

Overtaking skal skje i samsvar med buofl. §§ 14 og 15. Kjøpar kan nekte å overta Omsorgsbustadane dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Det skal ligge føre ferdigattest etter plan- og bygningslova før Overtaking. Ved Overtaking kan det likevel være attståande arbeid knytt til utandørsareal.

Oppgjeret under denne Kjøpekontrakten skal skje på vanlege vilkår ved mellommannsoppgjær for bustadar.

7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING AV KONTRAKTEN

Partane sine felles føresetnader for gjennomføring av denne Kontrakten (**Gjennomføringsvilkåra**) går fram av dette punktet. Den ansvarlege Parten skal gjere all rimeleg innsats for å oppfylle føresetnadane. Den andre Parten skal samarbeide og yte slik medverknad som er rimeleg og naturleg ut frå omstenda.

Føresetnad	Ansvarleg
Det blir oppnådd tilsagn om investeringstilskot frå Husbanken	Kjøpar
Godkjent rammeløyve	Seljar

Dersom Gjennomføringsvilkåra ikkje er oppfylt innan 8 månader frå signeringsdato for denne Kontrakten, har begge partane rett til å gå frå avtalen etter skriftleg varsel til den andre Parten.

Dersom Kontrakten fell bort som fylgje av at Gjennomføringsvilkåra ikkje blir oppfylt, kan ingen av Partane rette krav om kostnadsdekning eller anna mot den andre parten. Dersom Kontrakten fell bort som fylgje av at ein Part bryt sine plikter etter avtalen, kan den andre Parten likevel gjere gjeldande skadebotkrav som fylgje av avtalebrotet.

8 SELJAREN SINE PLIKTER FØR OVERTAKING

Fram til Overtaking skal Seljar sørge for:

- At Omsorgsbustadane blir oppført i samsvar med Leveranseskildringa, Rom- og funksjonsomtale og arealprogram.
- Å halde Eigedomen og Omsorgsbustadane fullverdiforsikra jf. buofl. § 13.
- Å innhente all nødvendig dokumentasjon og stå for søknad om alle løyve frå offentlege styresmakter som er påkravde for å oppføre og ta i bruk Omsorgsbustadane, mellom anna, men ikkje avgrensa til, rammeløyve, igangsettingsløyve, ferdigattest og samtykke frå Arbeidstilsynet. Seljar har risikoen for at slike løyve blir gjevne, og for kostnadane knytte til dette. Denne plikta gjeld likevel ikkje løyve som i hovudsak er nødvendige for den verksemda som Omsorgsbustadane skal nyttast til, det vil seie Kjøpar si eiga helse- og omsorgsverksemd.
- Å overhalda alle krava i vedlagte Seriøsitetstføresegn i bygg- og anleggskontraktar

9 SELJAREN SITT ANSVAR

Seljaren har ansvar for brot på denne Kontrakten, forseinking, feil og manglar ved Overtaking som fylgjer av bustadoppføringslova, med mindre anna går fram av denne Kontrakten.

10 SELJAREN SINE GARANTJAR

Seljar garanterer at fylgjande vil gjelde per overtaking:

- At Seljar er eigar av, og heimelshavar til Eigedomen og Omsorgsbustadane

- b) At det ikkje eksisterer andre hefte i Eigedomen eller Omsorgsbustadane (her under løysingsrettar) enn dei som går fram av vedlegg 2, at ingen av dei aktuelle hefta kan påverke Kjøpar sin bruk av Eigedomen eller Omsorgsbustadane, og at Eigedomen og Omsorgsbustadane blir overdregne fri for pengehefte.
- c) At Seljar ikkje kjenner til krav eller rettar som avgrensar Kjøpar sin bruk eller utnytting av Eigedomen eller Omsorgsbustadane ut over det som fylgjer av Eigedomen sitt grunnboksblad eller gjeldande reguleringsplan for eigedomen.
- d) At det ikkje ligg føre skriftlege pålegg m.m. frå offentlege styresmakter som gjeld Eigedomen eller Omsorgsbustadane, og som ikkje er betalt eller oppfylt på anna måte.

11 REKLAMASJON

Kjøpar mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje vert reklamert som føreskrive i buofl. § 30. Det må reklamast innan rimeleg tid etter at Kjøpar oppdaga eller burde oppdaga mangelen. Ein mangel kan uansett ikkje gjerast gjeldande seinare enn 5 (fem) år etter Overtaking.

Seljar kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter § 30, om mangelen kjem av at Seljar eller nokon han svarar for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

12 SELJAR SI SKADESLAUSHALDING

Seljar skal halde Kjøpar skadeslaus for tap (her under forsvarlege advokatutgifter) dersom Eigedomen eller Omsorgsbustadane blir skada i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 på dagen for Overtaking. Denne skadeslaushaldinga gjeld ikkje dersom kostnadane til gjenoppføring/reparasjon er fullt dekkja av ei forsikring, eller blir dekkja av Seljar, eller Seljar stiller tilfredsstillande sikring for desse kostnadane. Kjøparen taper retten til å gjere brot på denne skadeslaushaldinga gjeldande dersom Kjøpar ikkje innan 45 dagar etter Overtaking, gir Seljar skriftleg melding om at han krev skadebot for skaden.

13 MEIRVERDIAVGIFT

Seinast ved Overtaking skal Seljar overlevere til Kjøper ei justeringsoppstilling for inngåande meirverdiavgift på oppføringskostnadene som tilfredsstiller krava i meirverdiavgiftslova med tilhøyrande føresegner.

14 SPESIFISERING AV ANLEGGSKOSTNADER

Seljar skal, på skriftleg førespurnad frå Kjøpar, utarbeide og framleggje ei oppstilling over anleggskostnadene for Omsorgsbustadane. Oppstillinga skal følgje kostnadsstrukturen i NS 3453 (Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt), og skal omfatte kostnadsramme inklusiv meirverdiavgift (sum 01 til 13). Oppstillinga skal vidare vere i samsvar med Husbanken sine til kvar tid gjeldande føringar og krav for tildeling av investeringstilskot til omsorgsbustader. Seljar skal levere oppstillinga til Kjøpar innan rimeleg tid etter at skriftleg førespurnad er motteken.

15 LOVVAL OG TVISTELØYSING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsreglar skal ikkje kunne leie til val av eit anna land sin rett.

Alle tvistar som måtte oppstå med tilknytning til denne Kontrakten, blir avgjort ved ordinær rettgang med Hordaland tingrett som vernetting.

16 VEDLEGG

1. Firmaattest for Seljar og Kjøpar
2. Grunnboksutskrift
3. Leveranseskildring
4. Rom- og funksjonsomtale
5. Seriøsitetstføresegn i bygg- og anleggskontraktar

Dersom det er motstrid mellom reguleringar i Kontrakten og vedlegga, går Kontrakten sine reguleringar føre. Avvik frå bustadoppføringslova kan berre gjerast i Kontrakten, og ikkje i vedlegga.

Funksjonskrav og krav til løysingar, kvalitet eller merke som er spesifisert i konkurransegrunnlaget gjeld framføre løysingar eller konstruksjonar i Seljars tilbød, med mindre han har teke uttrykkeleg atterhald. Ved anna motstrid mellom vedlegga går spesielle reguleringar føre generelle, og nyare reguleringar føre eldre.

17 SIGNATURAR

Kontrakten vert signert i 3 (tre) like eksemplar der partane får kvart sitt, og eitt går til oppgjersansvarleg.

[Stad], [dato]

For Seljar

For Kjøpar
