

OSLO KOMMUNE

LEIEAVTALE

for  
OPS-prosjekt  
Sykehjem Henrik Sørensens vei

---

32 11

## Innholdsfortegnelse

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Parter og leieobjekt .....                                                                                           | 4  |
| 1.1 Utleier .....                                                                                                      | 4  |
| 1.2 Leietaker .....                                                                                                    | 4  |
| 1.3 Leieobjektet .....                                                                                                 | 4  |
| 2 Leietid .....                                                                                                        | 5  |
| 3 Leiesum, leieregulering og forholdet til merverdiavgift .....                                                        | 5  |
| 3.1 Leiesummen .....                                                                                                   | 5  |
| 3.1.1 Avtalt leiesum .....                                                                                             | 5  |
| 3.1.2 Endring av Leiesum som følge av ny 5-årig swap rente (Kun aktuelt dersom renten bindes for 5 år av gangen) ..... | 5  |
| 3.1.3 Årlig prisregulering .....                                                                                       | 6  |
| 3.1.4 Betaling av Leiesummen .....                                                                                     | 6  |
| 3.2 Merverdiavgift .....                                                                                               | 6  |
| 4 PARTENES REPRESENTANTER .....                                                                                        | 7  |
| 5 LEIEOBJEKTET OG AREAL .....                                                                                          | 7  |
| 6 RETTIGHETER OG PLIKTER I FORPROSJEKT- OG BYGGEFASEN .....                                                            | 8  |
| 7 BRUK AV LEIEOBJEKTET .....                                                                                           | 8  |
| 8 FREMLEIE .....                                                                                                       | 8  |
| 9 OVERTAKELSE VED FERDIGSTILLELSE AV LEIEOBJEKTET .....                                                                | 8  |
| 10 LEIETAKERS PLIKTER - GENERELT .....                                                                                 | 9  |
| 11 DRIFT OG VEDLIKEHOLD .....                                                                                          | 9  |
| 12 ENDRING AV LEIEOBJEKTET I LEIEPERIODEN .....                                                                        | 10 |
| 13 MISLIGHOLD .....                                                                                                    | 10 |
| 14 OPPHØR/FORLENGELSE AV AVTALEN .....                                                                                 | 11 |

33 

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 14.1 Opphør/forlengelse – overtagelse av leieobjektet avventes.....                   | 11 |
| 14.2 Kontroll av Leieobjektets tilstand før forlengelse eller opphør av avtalen ..... | 11 |
| 14.3 Opphør av leieavtalen ved vesentlig mislighold.....                              | 11 |
| 15 FORSIKRING .....                                                                   | 11 |
| 16 FORCE MAJEURE .....                                                                | 12 |
| 17 TINGLYSNING AV LEIEAVTALEN .....                                                   | 12 |
| 18 TILSKUDD .....                                                                     | 12 |
| 19 SIKRING AV LEIETAKERS TILSKUDD .....                                               | 12 |
| 20 TVISTELØSNING .....                                                                | 13 |
| 21 FORHOLDET TIL HUSLEILOVEN .....                                                    | 13 |
| 22 OFFENTLIGHET .....                                                                 | 13 |
| 23 OVERDRAGELSE AV LEIEKONTRAKT.....                                                  | 13 |
| 24 ENDRING AV AVTALEN .....                                                           | 14 |
| 25 KRAV TIL LOVLIG ARBEIDSKRAFT, GJENGSLØNN OG ARBEIDSVILKÅR FOR ARBEIDSTAKERE .....  | 14 |
| 26 SIGNATUR .....                                                                     | 14 |
| 26 VEDLEGG:.....                                                                      | 15 |
| Vedlegg 1: Beskrivelsen av Leieobjektet.....                                          | 15 |
| Vedlegg 2: Driftsavtalen med vedlegg .....                                            | 15 |
| Vedlegg 3: Beregning av Leiesummen .....                                              | 15 |
| Vedlegg 4: Overtakelsesprotokoll.....                                                 | 15 |
| Vedlegg 5: Overordnet OPS-Avtale .....                                                | 15 |
| Vedlegg 6: Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen.....   | 15 |
| Vedlegg 7: Festekontrakt.....                                                         | 15 |

137 

## 1 Parter og leieobjekt

Oslo kommune ved Sykehjemsetaten, org nr. 990 612 498, (Leietaker) inviterte i november 2012 til konkurranse om tildeling av avtaler i OPS-prosjekt for sykehjem i Henrik Sørensens vei, herunder tildeling av leiekontrakt med forpliktelse til bygging og utleie, med forvaltning, drift, vedlikehold og service (FDVS), av OPS-prosjektet.

HSV Bygg KS u.s. (selskap eid av Backe Prosjekt AS org.nr. 994 171 658) vant konkurransen. HSV Drift AS u.s. skal drifte og vedlikeholde Leieobjektet i leieperioden.

### 1.1 Utleier

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Navn:                | HSV Bygg KS (U.S)                                   |
| Adresse:             | c/o Backe Prosjekt AS, Postboks 358<br>1326 LYSAKER |
| Organisasjonsnummer: | Selskapet er under registrering                     |
|                      |                                                     |

### 1.2 Leietaker

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| Navn:                  | Oslo kommune, Sykehjemsetaten                      |
| Adresse:               | Nedre Slottsgate 3<br>0157 OSLO                    |
| Organisasjonsnummer:   | 990 612 498                                        |
| Leietakers virksomhet: | Administrasjon av de kommunale sykehjemmene i Oslo |

### 1.3 Leieobjektet

|                                                 |                                        |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggets/anleggets navn og adresse:              | Sykehjem Henrik Sørensens vei          |
| Gårds- og bruksnummer:                          | Del av gnr 107, bnr 258 i Oslo kommune |
| Kommune:                                        | Oslo                                   |
| Type leieobjekt:                                | Sykehjem                               |
| Totalt brutto leieareal ( ca. m <sup>2</sup> ): | 17 000 kvm BRA                         |



Alle arealer skal oppgis i henhold til NS 3940:2007.

## 2 Leietid

|                        |                                                        |
|------------------------|--------------------------------------------------------|
| Avtaleperiodens start: | I henhold til avtalt Overtakelse i punkt 9             |
| Avtaleperiodens slutt: | 30 år fra Overtakelse med rett til forlengelse i 10 år |

Leietiden løper i 30 år etter overtakelse av Leieobjektet, se punkt 9, hvorefter Leietaker har rett til å forlenge leieperioden med 10 år. Ved utløp av forlenget leieperiode (samlet 40 år) har Leietaker rett til å kjøpe Leieobjektet til markedspris fastsatt ved markedstakst. Leieforholdet kan i avtaleperioden ikke sies opp. Avtalebrudd/mislighold av denne leieavtalen eller Overordnet Avtale kan føre til opphør av avtalen, jfr. denne leieavtalen pkt. 13 og Overordnet Avtale punkt 4.3.

## 3 Leiesum, leieregulering og forholdet til merverdiavgift

### 3.1 Leiesummen

#### 3.1.1 Avtalt leiesum

Leiesummen (kapitalleien) er kr 14.200.000 eksklusiv merverdiavgift, beregnet etter bestemmelsene i pkt. 4.5 i avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen, jf. **Vedlegg 6**. Leieberegningsgrunnlaget er basert på at Leietaker yter et lån (tilskudd) per Overtakelse, jfr pkt 18 i denne avtale. Leiesummen går til dekning av Utleiers kapitalkostnader eksklusiv kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og service (FDVS). Beregningen og utviklingen av Leiesummen fremgår av **Vedlegg 3** (kun aktuelt ved fast årlig regulering).

Leiesummen endres forholdsmessig dersom det i leieperioden blir endringer i offentlige skatter og avgifter knyttet til Leieobjektet, eller dersom Utleiers finansieringskostnader knyttet til Leieobjektet økes som følge av offentligrettslige reguleringer. Med offentligrettslige reguleringer menes det her generelle endringer i norske sektorbaserte lover, forskrifter og vedtak. Spesifikke endringer i utøvelsen av finansinstitusjonens egen virksomhet er ikke å anse som offentligrettslige reguleringer.

Partene bærer selv ansvar og risiko for sine egne forutsetninger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold.

Leietaker har risikoen for eventuell innføring og endringer i eiendomsskatt.

#### 3.1.2 Endring av Leiesum som følge av ny 5-årig Husbankrente

Leiesummen er knyttet til 5-årig Husbank-rente og skal justeres hvert femte år i tråd med lineært nedskrevet verdi av Leieobjektet (30-års nedskrivningstid, fra kr 281.204.000 til kr 150.000.000 i år 30) multiplisert med 97 %. Dersom 5-års Husbank-rente endres med 1 % skal leien justeres med 1 %



multiplisert med 97 % multiplisert med nedskrevet verdi av Leieobjektet på samme tidspunkt som endring av leien skal skje (1 % ganger 97 % ganger nedskrevet verdi av Leieobjektet).

### 3.1.3 Årlig prisregulering

Leiesummen reguleres hvert år 1. januar med økningen av 80 % av KPI, tabell 1. Første regulering skjer 1. januar etter Overtakelse. Opprinnelig kontraktsindeks er sist kjente indeks før Overtakelse. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Blir Leieobjektet endret i leietiden, skal Leiesummen endres etter prinsippene i pkt. 12.

### 3.1.4 Betaling av Leiesummen

Den årlige Leiesummen betales forskuddsvis i like store terminer med forfall hver 01.01, 01.04, 01.07, og 01.10. Forfall for første leietermi inntreffer 14 dager etter overtakelse, med et beløp som tilsvarer gjenværende del av inneværende kvartal regnet fra overtakelse. Ved forsinket betaling av ethvert vederlag under leieavtalen, svares forsinkelsesrente iht. lov av 17. 12. 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne.

## 3.2 Merverdiavgift

Leietaker skal i Leieobjektet drive virksomhet som per i dag er 100 % avgiftspliktig/kompensasjonsberettiget. Med kompensasjonsberettiget menes i denne sammenheng virksomhet som er omfattet av reglene om kompensasjon for merverdiavgift til kommuner, fylkeskommuner m.v., og som kan omfattes av en frivillig registrering av utleievirksomhet i merverdiavgiftsmanntallet.

Dersom Utleier skal være registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie og eventuelle andre kostnader knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

Leiesummen er beregnet ut fra at det drives avgiftspliktig/kompensasjonspliktig virksomhet i bygget i en 10 års periode som gir Utleier 100 % fradragsrett for inngående merverdiavgift på investeringskostnaden. Leietaker er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av Leieobjektet, i form av enten endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

Dersom Utleier plikter å tilbakeføre/justere merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av Leietakers bruksendring som nevnt over, eller lovendringer, skal Leietaker fullt ut erstatte tilbakeførings-/justeringsbeløpet samt eventuelle rentekrav, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med tilbakeføringen/justeringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet/justeringen skjer på grunn av formelle mangler eller forsømmelser, for eksempel manglende oversikt over Leietakers/fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på at Leietaker i fremleietilfellet er frivillig registrert.

Dersom Leietaker ønsker å fremleie Leieobjektet og Utleier har samtykket til dette, plikter Leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for Utleier i form av redusert fradragsrett/justering av inngående avgift som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av Leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med Leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 3.2, forfaller til betaling ved påkrav.

På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter Leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av Leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at han er frivillig registrert for fremleien, samt en tilsvarende skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av Leieobjektet.

Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker beholde sin egen justeringsforpliktelse på de bygningsmessige tiltak som han måtte ha foretatt på Leieobjektet. Dette innebærer at det er Leietaker som skal justere inngående avgift dersom fremtidige begivenheter utløser rett eller plikt til justering av inngående avgift knyttet til det/de aktuelle bygningsmessige tiltak. Utleier kan dog velge å overta Leietakers justeringsforpliktelse(r), hvilket forutsetter at Utleier skriftlig meddeler dette til Leietaker. I så fall plikter Leietaker å medvirke til at den dokumentasjon lovgivningen til enhver tid krever i forbindelse med overføringen, eller som ellers er nødvendig for at Utleier skal kunne foreta korrekt avgiftsbehandling, utarbeides og/eller fremlegges.

## 4 PARTENES REPRESENTANTER

Hver av partene skal utpeke en person (representant) som representerer dem. Partene skal informere hverandre skriftlig om hvem som er partens representant. Utskiftning av representanten skal varsles skriftlig. Utskiftning av representant fra Utleiers side kreves særskilt samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Representantene skal ha fullmakt til å opptre på vedkommende parts vegne i alle saker som angår denne avtale, samt å utpeke sin stedfortreder.

En representant eller dennes stedfortreder kan overlate en eller flere arbeidsoppgaver til en eller flere personer som han utpeker. Den andre parts representant skal i tilfelle underrettes om hvilken fullmakt som er gitt vedkommende.

## 5 LEIEOBJEKTET OG AREAL

Leietaker leier av Utleieren hele Leieobjektet med påstående bygninger og anlegg, inklusive utomhusareal og parkeringsplasser, oppført iht. tegninger og kravspesifikasjon vedlagt denne avtale, **Vedlegg 1** (Leieobjektet). Blir det foretatt ombygninger eller påbygninger på Leieobjektet i leietiden, jf.

pkt 12, inngår disse ombygninger eller påbygninger i Leieobjektet uten endringer i leievilkårene, med mindre partene avtaler noe annet.

Ved overtagelse etter ferdigstillelse av nybygget skal Leieobjektet være innredet og utstyrt slik det fremgår av **Vedlegg 1**, og med eventuelle endringer som følge av punkt 6.

## **6 RETTIGHETER OG PLIKTER I FORPROSJEKT- OG BYGGEFASEN**

Partenes rettigheter og forpliktelser i forprosjekt – og byggefasen, er regulert av avtalen "Partenes rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen", **vedlegg 6**.

## **7 BRUK AV LEIEOBJEKTET**

Leieobjektet skal primært benyttes til sykehjem.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtagelse tilfredsstiller alle offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder særlig for Leietakers bruk av Leieobjektet.

Leietaker kan ikke endre bruken av Leieobjektet uten samtykke fra Utleier. Slik samtykke kan ikke nektes uten at det foreligger saklig grunn for det.

## **8 FREMLEIE**

Leietaker har rett til fremleie av Leieobjektet til annen offentlig virksomhet. Fremleie til andre enn det offentlige kan nektes av Utleier. Utleier kan nekte fremleie dersom Utleiers/eiendommens avgiftsmessige status endres som følge av fremleien.

Med det offentlige menes stat med tilhørende etater og foretak, fylkeskommune, kommuner eller fylkeskommunale/kommunale foretak, jfr. lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 kapittel 11.

## **9 OVERTAKELSE VED FERDIGSTILLELSE AV LEIEOBJEKTET**

Overtakelse av Leieobjektet finner sted etter overtagelsesforretning dersom Leietaker ikke rettmessig nekter overtakelse.

Leieobjektet skal være klar til innflytting av Leietaker 27 måneder etter Bystyrets godkjenning av avtalene, se punkt 1, og formell Overtakelse er 2 måneder deretter (Overtakelse).

Innflyttingen utløser ingen rett og plikt til å betale Leiesummen eller FDVS-kost. Denne plikten inntreffer først ved Overtakelse.

Driftsavtalen ivaretar situasjonen ved feil og mangler og forsinkelse pr Overtakelse.

Leietiden tar til ved Overtakelse, jfr. punkt 2. Det vil bli utarbeidet og signert en egen overtakelsesprotokoll som bekrefter at Leieobjektet er overtatt av Leietaker og leieperioden starter. Overtakelsesprotokollen er vedlagt som **vedlegg 4**.

## 10 LEIETAKERS PLIKTER - GENERELT

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann/rømningsinstrukser samt instrukser for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i Leieobjektet. Videre plikter Leietaker å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instrukser som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet. Utleier skal iht. Driftsavtalen holde Leietaker informert om eventuelle endringer i forskrifter og instrukser som får betydning for Leietakers forpliktelser etter denne bestemmelsen. Leietaker plikter å melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Leieobjektets forsikringspremie.

Alle kostnader forbundet med nye offentlige pålegg og krav til Leieobjektet, skal betales/refunderes av Leietaker selv om nye offentlige pålegg og krav gis til Utleier og må utføres av denne.

Leietaker plikter etter nærmere avtale å gi Utleier adgang til Leieobjektet i arbeidstiden alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Leieobjektet, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv, faste eller midlertidig tilsatte/engasjerte, elever, fremleiere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til Leieobjektet. Erstatningsplikten omfatter også utgifter som måtte følge av utrydding av utøy.

Utleier skal sørge for at Leieobjektet er tilpasset Leietakers bruk, herunder redusere risikoen for hærverk. Utleier skal tilrettelegge Leieobjektet med løsninger som reduserer konsekvensene av eventuelt hærverk. Leietaker har risikoen for skader som følge av hærverk, men bare i den utstrekning skadene skyldes løsninger som ikke reduserer konsekvensene av slikt hærverk.

## 11 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leietaker har samtidig med denne avtale også inngått drifts- og vedlikeholdsavtale (Driftsavtalen), se **Vedlegg 2**, hvor drifts- og vedlikeholdsansvaret for Leieobjektet påhviler HSV Drift AS us. Drifts- og vedlikeholdsansvaret omfatter både ytre og indre vedlikehold. Leietaker har vedlikeholdsplikt for alle egne innredninger, møbleringer mv som ikke er omfattet av Driftsavtalen. Ved eventuell bortfall av Driftsavtalen plikter Leietaker å inngå ny avtale som sikrer drift og vedlikehold av Leieobjektet på tilsvarende vilkår som i henhold til kravene i Driftsavtalen.

Mangler som avdekkes ved Overtagelse eller som oppstår i leietiden skal utbedres i henhold til Driftsavtalens pkt 9 og 10, se **Vedlegg 2**.

## 12 ENDRING AV LEIEOBJEKTET I LEIEPERIODEN

Leietaker har rett til å kreve mindre ominnredning, påbygg og bygningsmessige arbeider i leieperioden etter skriftlig samtykke fra Utleier så fremt det ikke får konsekvenser for Leiesummen. Utleier kan ikke nekte samtykke uten at det foreligger saklig grunn. Eventuelle arbeider skal utføres av Utleier på markedsmessige vilkår (pris og kvalitet).

Ved endringer som får konsekvenser på Leiesummen skal dette reguleres i en særskilt avtale mellom Utleier og Leietaker. Utleier har rett og plikt til å forestå mindre endringsarbeider (inntil 15 % økning av Leiesummen) på utførelsestidspunktet. Arbeidene skal utføres og prises i hht gjennomsnitt av markedspris basert på alminnelige kjente tariffes. For endringer som antas å medføre mer enn 15 % økning av Leiesummen skal dette utføres iht. Lov om offentlige anskaffelser.

Dersom Leietaker selv skal utføre og bekoste de aktuelle arbeider, skal Leietaker dokumentere at eventuelle kostnadmessige konsekvenser med hensyn til drifts- og vedlikeholdsutgiftene er ivaretatt overfor Utleier iht. Driftsavtalen.

Utleier har rett til å kontrollere alle arbeider som Leietaker foretar på Leieobjektet. Ved om- eller påbygninger som utføres og bekostes av Leietaker, og som ikke er uvesentlige, har Utleier rett til å få dekket kostnadene til et ombud som kontrollerer arbeidene på vegne av Utleier.

Dersom Leietaker selv utfører og bekoster aktuelle arbeider, skal Leietaker besørge nødvendige offentlige godkjenninger og oppdateringer av Leieobjektets FDVS-dokumentasjon.

Ved ominnredning som nevnt over, skal de ominnredede, påbygde eller forandrede deler inngå i leiearealet, uten annen endring av Leiesummen enn det som fremgår av særskilt avtale mellom partene i forbindelse med ominnredningen eller påbyggingen eller som følge av økning eller reduksjon av drifts- vedlikeholdskostnadene. Leietaker erverver ingen eiendomsrett til bygg eller del av bygning som følge av arbeider nevnt i denne bestemmelsen. Med mindre annet avtales særskilt mellom partene går eiendomsretten uten videre over på Utleier vederlagsfritt. Skatte- og avgiftsmessige forhold skal hensyntas ved eventuelle tiltak fra Leietaker.

## 13 MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold av Leietakers forpliktelser iht. nærværende leieavtale har Utleier anledning til å heve leieavtalen etter forutgående skriftlig varsel. Leietaker skal ha 60 dager til å rette det påpekte mislighold før heving kan skje. Som vesentlig mislighold regnes blant annet at Leiesummen ikke har blitt betalt de to siste månedene etter forutgående skriftlig varsel. Ved heving av leieavtalen bortfaller Festeavtalen og Driftsavtalen.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leiesummen eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, tredje ledd (b).

Med unntak av forhold som avdekkes etter punkt 14.2 kan Leietaker ikke holde tilbake leie, helt eller delvis, kreve leiereduksjon eller gjøre noen misligholdssanksjoner gjeldende som følge av feil eller mangler ved Leieobjektet, eller mislighold av Driftsavtalen. Driftsavtalen ivaretar Leietakers misligholdssanksjoner ved feil og mangler og forsinkelse pr overtakelse og i leieperioden.

## **14 OPPHØR/FORLENGELSE AV AVTALEN**

### **14.1 Opphør/forlengelse – overtagelse av leieobjektet avventes**

Ved utløp av leieperioden har Leietaker rett til å forlenge leieforholdet i en periode på 10 år. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 24 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

Leietaker har rett, men ikke plikt, til å kjøpe Leieobjektet etter utløp av 10-årsperioden til markedspris fastsatt ved markedstakst.

### **14.2 Kontroll av Leieobjektets tilstand før forlengelse eller opphør av avtalen**

Fem år før leietidens utløp skal Utleier innkalle Leietaker til befaring av Leieobjektet for å avklare Leieobjektets bygningstekniske standard. Leieobjektet skal ved endt leieperiode (30 år/40 år) i henhold til "NS-3424 – Tilstandsanalyse av byggverk" holde Tilstandsgrad 1, jfr Driftsavtalen pkt 6.

Formålet med befaringen er å avdekke eventuelt vedlikeholdsetterslep av Leieobjektet. Gjennomgangen av Leieobjektet skal foretas av tre uavhengige takstmenn som skal utarbeide en takstrapport. For utarbeidelse av takstrapport skal hver part oppnevne en takstmann hver. Disse oppnevner i fellesskap innen 14 dager den tredje takstmannen som skal være leder av takstmennenes arbeid. Taksten skal baseres på leieavtalens og driftsavtalens krav til Leieobjektet. Dersom en av partene ikke aksepterer takstrapporten, har begge parter rett til å kreve en ny befaring med nye takstmenn. I tillegg gis partene anledning til å begrunne skriftlig sine standpunkt overfor ny takstnemnd før endelig takstrapport blir utferdiget. Kostnader til takstmenn, deles likt mellom partene.

Utleier skal rette takstrapportens vedlikeholdsetterslep innen rimelig tid. Se Driftsavtalens pkt 10, 3.ledd for manglende retting av vedlikeholdsetterslepet.

Se for øvrig Driftsavtalens pkt 10, 3. ledd som regulerer kontroll av eventuelt vedlikeholdsetterslep frem til år 25 eller år 35 i leieperioden.

### **14.3 Opphør av leieavtalen ved vesentlig mislighold**

Ved opphør av leieavtalen som følge av vesentlig mislighold fra av en av partene gjelder festekontraktens pkt 14 og 15.

## **15 FORSIKRING**

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier skal i hht Driftsavtalen sørge for fullverdi- og avbruddsforsikring av Leieobjektet.

Leietaker er ansvarlig for egen løssøre, maskiner, data, varer og driftstap/avbrudd. Leietakers forsikringsplikt ivaretas gjennom Oslo kommunes selvassuranseprinsipp.

## 16 FORCE MAJEURE

Streik, lock-out, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne leieavtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning

Hvis Leieobjektet blir ødelagt av brann, eller av andre hendelige begivenheter, skal Utleieren foreta gjenoppbygging og reparasjon av det ødelagte. Begge parter er i et slikt tilfelle forpliktet til å fortsette leieforholdet etter istandsettelsen. Leietaker er ikke forpliktet til å betale husleie for de arealer som ikke kan benyttes som følge av at hele eller deler av leieobjektet er ødelagt, ikke oppfyller lovpålagte krav eller ikke kan benyttes til bruksformålet som følge av brann eller andre omstendigheter.

## 17 TINGLYSNING AV LEIEAVTALEN

Leieavtalen kan tinglyses på Leieobjektets grunnboksblad. Leietaker dekker omkostninger ved tinglysingen.

Leietaker forplikter seg til å besørge den tinglyste leiekontrakt slettet når leieforholdet er avviklet på grunn av leietidens utløp eller leieavtalen har opphørt på grunn av avtale, utkastelse, etc. Sletting skal senest skje en måned etter leieforholdets opphør.

Utleiers eventuelle kostnader til sletting av tinglyst leiekontrakt skal dekkes av Leietaker.

## 18 TILSKUDD OG LÅN

Avtalt Kapitalleie er basert på at Leietaker mottar tilskudd fra Husbanken i henhold til beregningen i **Vedlegg 6**. Tilskuddet fra Husbanken ytes som et rente- og avdragsfritt lån (kommunalt tilskudd) fra Leietaker til Utleier. Lånet kommer direkte til fradrag krone for krone på prosjektkostnaden og medfører dermed redusert kapitalleie for Leietaker, jfr pkt 3.1. Rente- og avdragsfritt lån fra Leietaker til Utleier skal nedskrives over 30 år.

Leietaker har risikoen for at lånet overføres til Utleier ved Overtakelse og bærer alle merkostnader (rentekostnader mv.) ved en eventuell forsinkelse med overføringen.

## 19 SIKRING AV LEIETAKERS LÅN/KOMMUNALT TILSKUDD

Ved overføring av lån (kommunalt tilskudd) til Utleier fra Leietaker, skal Utleier undertegne pantedokument på eiendommen til fordel for Oslo kommune pålydende beløpet. Pantedokumentet skal stilles til sikkerhet for den til hver tids gjeldende restlån mellom Utleier og Leietaker.

Pantedokumentet besørges og bekostes tinglyst som heftelse på eiendommens grunnboksblad av Leietaker med prioritet bak Utleiers finansiering. Pantedokumentet slettes etter 30 år.

## 20 TVISTELØSNING

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av leieavtalen skal denne søkes løst ved forhandlinger.

Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler. I tilfelle søksmål er Oslo tingrett rett verneting.

Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

## 21 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Husleielovens §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 12-2 gjelder ikke.

For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn hva som følge av husleielovens fravikelig regler.

## 22 OFFENTLIGHET

Alle deler av leieavtalen, og vilkårene i denne, kan og skal forelegges de myndigheter som skal behandle inngåelse av leieavtalene. Leietaker bestemmer om dokumentene skal unntas offentlighet.

## 23 OVERDRAGELSE AV LEIEKONTRAKT

Utleier kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtale uten etter samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Leietaker er orientert om at eierandelene i utleier vurderes overdratt til Backe Eiendom Invest AS (BEI), alternativt til et OPS-fond delvis eiet av Backe Eiendom Invest AS. Utleiers finansinstitusjon skal ha rett til å tre inn i Utleiers rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen.

Leietaker har rett til å overdra sine rettigheter i denne kontrakt til annen offentlig virksomhet. Overdragelse av leieavtalen til andre enn det offentlige kan nektes av Utleier. Med det offentlige menes stat, fylkeskommune, kommune eller kommunale foretak, jfr. lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 kapittel 11. Overdragelse kan også skje til kommunalt eid aksjeselskap dersom kommunen stiller selvskyldnergaranti for Leietakerens forpliktelser etter leieavtalen. Utleier kan nekte overdragelse dersom Utleiers avgiftsmessige status påvirkes som følge av overdragelsen.

Ved enhver overdragelse av leieavtalen fra Leietakers side, kan Utleier kreve økning av Leiesummen som følge av Utleiers økte kapitalkrav ved slik utleie. Utleier skal dokumentere eventuelle endringer til økt kapitalkrav.



## 24 ENDRING AV AVTALEN

Vilkårene i denne avtalen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra Utleiers finansinstitusjon

## 25 KRAV TIL LOVLIG ARBEIDSKRAFT, GJENGSLØNN OG ARBEIDSVILKÅR FOR ARBEIDSTAKERE

Utleier skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos underleverandører ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av tariffavtale, regulativ eller det som er normalt på det stedet der arbeidet blir utført og for vedkommende yrke. Dette gjelder bare for ansatte som direkte medvirker til å oppfylle leieavtalen. Alle avtaler Utleier inngår for utføring av arbeid under denne leieavtalen skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

Dersom Utleier ikke etterlever klausulen, har Leietaker rett til å holde tilbake deler av vederlaget i Driftsavtalen til det er dokumentert at forholdet er i orden. Leietaker kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger besparelsen for arbeidsgiveren. Utleier skal ha 60 dager til å rette eventuelle brudd på denne bestemmelsen, før leietaker kan holde tilbake vederlag som nevnt.

Utleier skal på oppfordring legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som blir benyttet. Utleier skal også fremlegge dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkårene hos underleverandører.

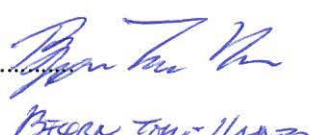
## 26 SIGNATUR

Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker hver har fått sitt.

Oslo, 3. mars 2014

HSV Bygg KS (U.S)

  
LARS BANSTAD  
(Sign.)

  
BJØRN TOVE HANSEN

Oslo, 24.6.14

Oslo kommune



Ekpre-Sandvik

.....

(Blokkbokstaver)

132

## **26 VEDLEGG:**

### **Vedlegg 1: Beskrivelsen av Leieobjektet**

Omforent forprosjekt (ref punkt 5) (og avtalte endringer i byggeperioden) med underliggende dokumentasjon, tegninger og beskrivelser.

### **Vedlegg 2: Driftsavtalen med vedlegg**

### **Vedlegg 3: Beregning av Leiesummen** (ikke aktuell)

### **Vedlegg 4: Overtakelsesprotokoll**

### **Vedlegg 5: Overordnet OPS-Avtale**

### **Vedlegg 6: Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen**

### **Vedlegg 7: Festekontrakt**