



Oslo kommune
Omsorgsbygg Oslo KF

SYKEHJEMSETATEN			
Saksnr.	201600701		
Dato	14 JULI 2016		
Saksbeh.	Surge		
Arkivnr.	175.0	Dok.nr.	1
Avskr.mate		Sign.	

Leiekontrakt

INTERNT I OSLO KOMMUNE

1 UTLEIER

Navn: Oslo kommune v/Omsorgsbygg Oslo KF
Adresse: P.b. 2773 Solli, 0201 Oslo
Organisasjonsnr.: 985 987 246

2 LEIER

Navn: Oslo kommune v/Sykehjemsetaten
Adresse: Postboks 435 Sentrum, 0103 OSLO
Organisasjonsnr.: 990 612 498

3 EIENDOM

Adresse: Skullerudveien 45 i Oslo kommune
Tjenestested: Langerud Sykehjem
Gnr. 162 Bnr. 30

4 LEIEOBJEKT

Tomtearealet omfatter 14.988 m² og bygningsmessige areal omfatter 14095 m² brutto. Lokalene er vist på branntegninger som er tilgjengelige i elektronisk brannbok. Eventuelle unøyaktigheter i arealutmålingen får ikke innvirkning på den totale leiesum.

Leieforholdet gjelder også uteområdet i tilknytning til eiendommen.

5 BRUK AV LEIEOBJEKTET/ FELLESAREALER

Leieobjektet må kun benyttes til institusjon. Leier har risikoen for at lokalet er egnet til det tiltenkte formålet.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene eller utøvelse av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers forutgående, skriftlige samtykke. Det samme gjelder salg, eksponering, lagring o.l. i fellesarealer. Utleier forbeholder seg rett til å gi retningslinjer for bruk av fellesarealer der leietaker ikke leier hele bygget.

6 OVERTAKELSE

Leier disponerer allerede lokalene/eiendommen og overtar disse i den stand de var utvendig og innvendig fra 01.01.13.

7 LEIETID

Leieforholdet er løpende og kan sies opp med 12 måneders gjensidig oppsigelsesfrist. Oppsigelse skal være skriftlig.

8 LEIESUM

A. LEIESUM

Årsleien utgjør kr. 20.223.408,-

Skriver kroner tjuemillionertohundreogtjuetretusenfirehundreogåtte.

Leien består av:

Kapitalleie (husleie)	kr. 8.398.710,-
Leietakertilpasninger (husleie)	kr. 7.229.054,-
Forvaltning (F), Drift (D), Vedlikehold (V),	kr. 4.333.018,-
Tomteleie	kr. 262.626,-

Årsleie: kr. 20.223.408,-

Leien forfaller til betaling ved overtakelsesdato, jf. pkt. 6. Deretter forfaller leien til betaling den 1. i hvert kvartal med kr. 5.055.852,-

Leienivået er fastsatt ut fra den forutsetning at tilstanden på overtakelsestidspunktet opprettholdes. Oppgraderinger, herunder oppgraderinger som er nødvendige for å ta igjen eventuelt vedlikeholdsetterslep, kan husleieberegnes etter avtale mellom partene.

B. LEIER SKAL DESSUTEN FOR EGEN REGNING BETALE

- 1) Energi (strøm, fjernvarme, pellets mv) til egne lokaler, etter måler i lokalet eller fellesmåler. Leier skal videre betale vann, avløp og renovasjon etter forbruk. Se dog punkt 21 midlertidig endring.
- 2) Indre driftstjenester/ daglig drift av lokaler og utstyr, så som skifte av lyspærer, lysstoffrør, smøring/justeringer av dører herunder etterstramming av skruer i dørhåndtak og liknende (også for branndører), oppheng av bilder, skifte av pakninger mv
- 3) Leier bærer alle utgiftene forbundet med drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg/installasjoner som han selv har anbrakt i eller utenfor lokalene eller som skyldes brukerbehov. Ved inngåelse av kontrakten skal det foretas en gjennomgang av alle lokaler og avklare hvilke teknisk anlegg som er utleiers ansvar. Leier har også det økonomiske ansvaret for utskiftning av tekniske anlegg eller andre installasjoner dersom disse må skiftes ut pga krav til brukers virksomhet. Gjennomføringen av arbeidene er utleiers ansvar. Når utleier gjennomfører arbeid som leier har det økonomiske ansvaret for, belastes leier med et påslag på 5% for fakturaer på opptil kr 50.000. For fakturaer på mer enn kr 50.000, reduseres påslaget til 3% for den delen av beløpet som overstiger kr 50.000. Alternativt kan utleier kreve å få dekket sine interne kostnader basert på timeføring. Dersom utleier vil benytte sin rett til å kreve kostnader dekket etter timeføring, skal leietaker varsles før arbeidene settes i gang. Dersom kostnaden kan defineres som en investering og kan lånefinansieres (forutsetter budsjett og at fastsatt ramme pt NOK 100 000,- overstiges), kan tiltaket eventuelt husleieberegnes. Utleier har ikke rett til påslag for arbeid som faller innenfor utleiers ansvar for ytre og indre vedlikehold, jf punkt 13.

- 4) Renhold av egne lokaler, innvendige sluk, perlatorer (sil i kraner), balkonger, terrasser, samt sluk på disse, utemøblement samt innvendig vindusvask.
- 5) Spesialavfall/ avfall av ekstraordinær karakter (avfallshåndtering som ikke dekkes innenfor kommunale avgifter som normal renovasjon), herunder også fettutskiller og oljeutskiller m.v. til eget bruk, må leier selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall vil utleier la avfallet fjerne for leiers regning.
- 6) Etablering og drift/vedlikehold av sansehager.
- 7) Etablering og drift/vedlikehold av solavskjerming (innvendig og utvendig). Ved etablering av solavskjerming må samtykke innhentes etter punkt 12.
- 8) Konsekvenser av ovennevnte bestemmelser, med detaljerte eksempler, tas inn i et hjelpedokument som revideres fortløpende.

C. FORSINKET BETALING

Ved forsinket betaling av forpliktelser etter denne kontrakt, svares forsinkelsesrente i henhold til internrenten som fastsettes av byrådsavdelingen for Finans. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring, jf. pkt. 14.

9 MANGLER

Feil og mangler som leier kjente eller burde kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende. Leier må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem.

I løpet av leieforholdet plikter leier straks å melde til utleier enhver skade på leide lokaler som må utbedres uten opphold. Forsømmer leier pliktig melding, er han selv ansvarlig for skade som følge av forsømmelsen. Dersom skaden fører til at sykehjemdriftens omfang må reduseres, og utbedring er av skaden er utleiers ansvar, skal utleier igangsette utbedringsprosessen umiddelbart.

I den tid husrommet lider av en vesentlig mangel, kan leier kreve forholdsmessig avslag i FDV-leien dersom en del av bygget ikke kan benyttes. Dette gjelder ikke i tiden etter at leier har avslått et tilbud om retting som leier pliktet å motta. Utleier har en ubetinget adgang til retting, jf. husleieloven § 2-10, 2. ledd.

Dersom leier ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

Leier kan kreve erstatning for tap som følge av forsinkelse eller vesentlig mangel. Som vesentlig mangel regnes i denne sammenheng et vesentlig avvik fra avtalt stand, som ikke rettes opp av utleier innen rimelig tid. Erstatningen skal svare til det økonomiske tap leier har lidt som følge av forsinkelsen eller mangelen. Utleier har rett til tilgang til bygget for utbedringer, jf punkt 13 nr 9). Dersom en del av sykehjemmet ikke kan være i bruk pga forsinkelse eller vesentlig mangel, svares det erstatning for økonomisk tap kun for perioden som overstiger det tidsrom som anses rimelig å benytte for gjennomføring av tiltaket, tatt i betraktning normal saksbehandlingstid og anskaffelsesregler. Det svares ikke erstatning for indirekte tap. Erstatningens størrelse begrenses uansett til et kvartals leie med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt.

10 FREMLEIE/OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

Fremleie og overdragelse av kontrakten, hel eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Manglende svar på søknad om samtykke anses ikke som samtykke.

Oppsigelsesadgangen etter husleieloven § 7-5 fravikes i denne avtalen. Fremleier avleder sine rettigheter fra hovedleier. Fremleier erverver dermed ikke større rettigheter enn hovedleier etter denne avtalen.

Ved slik overdragelse kan utleier kreve kemnerattest, ligningsattest, vandelsattest, kredittvurdering etc. av ny leier/fremleier.

Enhver selskapsmessig endring som kan forringe leiers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Leiekontrakten er basert på at partene tilhører Oslo kommune som ett rettssubjekt.

Ved fremleie skal utleier godkjenne fremleiekontrakten. Som hovedregel skal mal for fremleieavtaler laget av Utleier benyttes. Fremleiekontrakten skal inneholde bestemmelser om tvangsfravikelse og mva. Inntekter fra fremleie skal tilfalle leier. Leier har selv ansvar for at bruken er godkjent til enhver tid.

11 LEIERS PLIKTER OG RETTIGHETER

- 1) Leier plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.
- 2) Leier besørger og bekoster eventuell etablering/ vedlikehold / utskiftning av fettutskiller mv.
- 3) Leier kan ikke bruke husrommet til annet enn avtalt, jf. pkt. 5. Han plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller eiendommen for øvrig, jf. husleieloven § 5-8. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy (herunder skadedyr) som kommer som et utslag av leiers virksomhet.
- 4) Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leiere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leiers ansvar.
- 5) Leier plikter å følge gjeldende ordensregler, brann-/rømningsinstruks, legionella instruks samt instruks for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen. Videre plikter leier å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruks som er, eller måtte bli, innført og som har betydning for leieforholdet. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes av leier med nye. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frost og vannskader unngås. Leier svarer også for frostskafer som skyldes ham selv eller noen i hans tjeneste.
- 6) Leier plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av/virksomhet i lokalene. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, brannvern, sivilforsvar eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er leiers økonomiske ansvar. Leier plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- 7) Leier plikter å gi utleier adgang til lokalene i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, forandringsarbeid, reparasjon, vedlikehold, taksering o.l. Ønsker utleier å utføre de nevnte gjøremål, skal han påse at disse blir til minst mulig ulempe for leier, og skal varsle leier på forhånd med rimelig frist. Dersom det ansees nødvendig for å forebygge eller begrense akutt skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene. Når utleiers leverandører skal ha adgang til deler av et sykehjem som ikke er tilgjengelig for besøkende, skal personell fra sykehjemmet gis anledning til å følge utleiers leverandør rundt i bygget i den grad det fra sykehjemmets side anses hensiktsmessig av hensyn til pasientsikkerhet eller andre forhold. For å sikre oppfyllelse av dette, skal utleiers leverandør alltid henvende seg i resepsjonen ved ankomst. Utleiers faste driftspersonell skal ha adgang til lokalene i den grad det er nødvendig for utførelse av driftsoppgaver.»Leier plikter å delta i eventuell skiltordning og skal selv bekoste eget firmanavn påført.
- 8) Skilter o.l. må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Dette gjelder såvel skilter på fasade, tak, arkader, utvendige ganger, parkeringsplasser o.l. Utleier kan kreve at utforming og plassering av skilt skal skje i henhold til en eventuell felles skiltplan for eiendommen. Det samme gjelder dersom leieren ønsker å sette opp reklameskilt, lysreklame, neonskilt, automater, solavskjerming, radio, TV, parabol og data anlegg o.l. Dersom slik godkjenning gis, er leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser.
- 9) Leier plikter, uavhengig av kontraktens og husleielovens regler om erstatning og prisavslag, å tåle tilfeldige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft, oppvarming etc (som ikke skyldes utleier). Videre plikter leier å tåle tilfeldige avbrudd av nevnte forsyninger uten reduksjon i leien.
- 10) Leier har ansvaret for skader etter innbrudd/tyveri i de leide lokaler inkludert inngangsdører, vinduer, låser o.l. Det samme gjelder reparasjon og vedlikehold av de skilt o.l. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, jf. pkt. 11 (7).

12 ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Enhver innredning, ominnredning, forbedring, installasjon eller noen som helst forandring i eller vedrørende de leide lokaler og utearealer, herunder de tekniske anlegg m.v., krever utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Dette inkluderer (men er ikke begrenset til) alle søknadspliktige tiltak, herunder brudd på brannceller. Se for øvrig pkt 15 (3) og 15 (4).

Samtykke kreves også om det er behov for endringer på bakgrunn av at leier ønsker å øke kapasiteten på ventilasjon, energi, vann, avløp m.v. mer enn forutsatt ved kontraktsinngåelsen, jf. pkt. 5. Dersom samtykke gis, er leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser, og bære de tilhørende utgifter.

Dersom Leier får samtykke til å utføre arbeider i lokalene er det dennes ansvar å ordne med de nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med arbeidene.

Leier bærer alle omkostninger i forbindelse med de forandrings- og installasjonsarbeider han ønsker utført, inkludert drifts- og vedlikeholdskostnader.

13 UTEIERS PLIKTER OG RETTIGHETER

- 1) Utleier stiller lokalene til disposisjon i overensstemmelse med pkt 6 i denne kontrakt.
- 2) Utleier plikter å erstatte all skade på leier eiendeler som skyldes ham selv, folk i hans tjeneste eller folk utleier har gitt adgang til lokalene.
- 3) Det påhviler utleier å bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bygningsmessige komponenter samt vedlikehold av teknisk infrastruktur (eksempelvis EL, VVS faste installasjoner, m.v. Som faste installasjoner regnes eksempelvis fastmontert innredning etablert av utleier). Som EL- anlegg regnes her alt anlegg frem t.o.m stikkontakt. Belysning og varmekilder tilkoblet stikkontakt omfattes således ikke, med mindre det dreier seg om primærbelysnings- og varmekilder angitt i vedlegg, Hvitevarer, utover garantitiden, omfattes heller ikke, uavhengig av om de er fastmontert eller ikke. Likeledes skal utleier bekoste utskifting av tekniske anlegg (som ikke er brukerrelaterte), slik som heiser, ventilasjonsanlegg og fyringsanlegg når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte. Utleiers utskiftings-/ vedlikeholdsansvar gjelder ikke hvor behovet kan føres tilbake til skade påført av leier. Alle avgjørelser om hvorvidt oppgradering og vedlikehold skal foretas, er utleiers. Oppgraderinger kan kun nektes dersom Utleier har saklig grunnlag for dette.
- 4) Utleiers ansvar for teknisk infrastruktur omfatter ansvar for teknisk infrastruktur som leverer IKT-signaler til/ i bygget, herunder all fast kabling og nettverkselektronikk knyttet til kablingen (i hovedfordeler og etasjefordelere), samt aksess til det kommunale nettverket OK-MAN. Aksessen skal brukes av både utleier og leier og kostnadsfordeling inntas i eget vedlegg, hvor det også er tatt inn oversikt over nettverkselektronikk som utleier har ansvaret for. Utleiers og leietakers ansvar er nærmere definert gjennom vedlagt grensesnitt. Gjeldende rutine for gjennomføring av arbeider initiert av leietaker gjennom bestilling av endringer/ oppgraderinger eller feilmeldinger, følger også vedlagt.
- 5) Utleier har ansvaret for utbedring av ytre skader som skyldes hærverk. Dette gjelder ikke hærverk utført av leier selv, folk i leiers tjeneste, eller andre personer som leier har gitt adgang til lokalene eller eiendommen for øvrig. Erstatning av knuste glassruter (med omramming) er imidlertid leiers ansvar uavhengig av årsak, se også punkt 11 pkt. 5.
- 6) Utgifter i forbindelse med offentlige pålegg om endret teknisk standard (eksempelvis ventilasjon/brann-tekniske innretninger/etablering av nye rømningsveier) som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leier. Dette gjelder selv om kravet kunne vært pålagt forut for leieforholdets begynnelse. Investeringen skal dekkes over husleien med den til enhver tid gjeldende rente, p.t. 4,75 %, og nedskrives over den gjenværende leietid.
- 7) Utleier skal ha uhindret adgang til lokalene for inspeksjon, vedlikeholdsarbeider, samt for besiktigelse i anledning takst og skjønn. Når utleiers leverandører skal ha adgang til deler av et sykehjem som ikke er tilgjengelig for besøkende, skal personell fra sykehjemmet gis anledning til å følge utleiers leverandør rundt i bygget i den grad det fra sykehjemmets side anses hensiktsmessig av hensyn til pasientsikkerhet eller andre forhold. For å sikre oppfyllelse av dette, skal utleiers leverandør alltid henvende seg i resepsjonen ved

ankomst. Utleiers faste driftspersonell skal ha adgang til lokalene i den grad det er nødvendig for utførelse av driftsoppgaver.»

- 8) Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid såvel i, som utenfor, de leide lokaler. Utleier har rett til å sette opp felles skilting. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler, rør, o.l. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom det leide lokalet. Leier plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre utleiers tidsbruk er urimelig, jf punkt 9.
- 9) Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier og skal, i den grad det er praktisk mulig, varsle leier på forhånd.
- 10) Utleier forbeholder seg retten til salg av plass til antenner og lignende. Utleier forholder seg til de føringer som gjelder for kommunen for øvrig. Utleier har kontakten med de som er leietaker i henhold til antennekontraktene.
- 11) Utleier er ansvarlig for drift av teknisk anlegg, foruten det som er anbragt i lokalene av Leier/ brukerrelaterte tekniske anlegg.
- 12) Utleier er ansvarlig for drift og vedlikehold av uteområdene, bortsett fra sansehager, ref pkt 8 B 6).
- 13) Utleier har ansvaret for årlig utvendig vindusvask.
- 14) Dersom utleier avdekker forhold som skulle ha vært utbedret av leier og som er nødvendig å få gjennomført av HMS hensyn, kan utleier gjennomføre arbeidene for leiers regning. Hvis forsvarlig, gis leier frist for utføring. Utleier har rett til å ta påslag på 5 %, alternativt få dekket sine interne kostander basert på timeføring.

14 BEHANDLING AV TVISTER

Tvister mellom partene som ikke kan løses i minnelighet, løses etter saksfremlegg for et organ overordnet leier og utleier, eller eget opprettet organ spesielt for formålet dersom slikt blir opprettet.

15 FRAFLYTTING/ TILBAKELEVERING

- 1) I god tid før leieforholdets opphør kan utleier innkalle til en felles befaring mellom leier og utleier for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider/utbedringer for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.
- 2) Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontraktsmessig stand.
- 3) Alle endringer/påkostninger i leieobjektet som leier har foretatt, samt fast inventar, ledninger, o.l. som leier har anbrakt eller latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes med mindre annet er avtalt. Slikt inventar og endringer/ påkostninger tilfaller utleier uten godtgjørelse.
- 4) Enhver endring leier har foretatt i lokalene som utleier ikke har godkjent, kan av utleier kreves fjernet, evt. tilbakeført til opprinnelig stand av leier ved leieforholdets opphør. Oppfyller ikke leier sine plikter etter dette punkt kan utleier utføre arbeidet for leiers regning.
- 5) Senest siste dag av leieforholdet skal leier på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes, skal anses etterlatt og tilfaller utleier etter 14 dager. Slike eiendeler og søppel kan utleier fjerne for leiers regning. Hvis leier anser lokalene klare for tilbakelevering før siste dag av leieforholdet, skal utleier varsles slik at det kan foretas overtakelsesbefaring og tilbakelevering av nøkler, jf. pkt. 19. Leier anses å disponere lokalet så lenge nøkler ikke er tilbakelevert. Leier har alle plikter etter avtalen inntil tilbakelevering har skjedd.
- 6) I de siste 6 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter leier, etter forhåndsavtale med utleier, å gi leiesøkende adgang til lokalene 2 dager pr. uke i kontor-/forretningstiden.

- 7) Senest siste dag av leieforholdet skal rekvisisjonsretten til nøkkelsystemet overføres utleier etter avtale. Alle nøkler skal samles inn og overleveres utleier samlet.

16 FORSIKRING

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, vannledningsskade m.v. ut over det som dekkes av de forsikringer/selvassurandørordninger utleier har som huseier. Dette kan innebære at eventuell reparasjon etter skade må forelegges politiske myndigheter for godkjenning.

Leier er selvassurandør. Leier er ansvarlig for bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar. Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført leiers medkontrahenter eller øvrige tredjemenn som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til dette pkt., er leiers ansvar.

Medfører virksomheten forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter leier selv å betale forhøyelsen. Leier plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold til virksomheten som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

For skader som ikke dekkes av forsikring, gjelder alminnelige regler for erstatningsansvar mellom partene, slik at den som har forårsaket skaden blir erstatningsansvarlig.

17 FORCE MAJEURE

Streik, lockout, blokade eller andre forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon m.v., opptøyer, terroranslag eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

18 LEIEREGULERING

Partene kan årlig, normalt hvert årsskifte, kreve leien regulert med 80 % av forventet prisøkning, i henhold til kommunalt budsjett det kommende år. Kontrakten reguleres første gang den 01.01.2014. Deretter reguleres leien ved hvert årsskifte med utgangspunkt i nevnte mekanisme.

Utleier er ikke pliktig å varsle om årlig regulering av husleie i henhold til ovennevnte. Utleier skal imidlertid varsle om eventuell økning av husleien som følger av at det er gjennomført tiltak som skal husleieberegnes.

Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

Dersom merverdiavgift innføres på leiesummen eller annet avtalt vederlag som følge av denne kontrakt, plikter leier å betale denne avgift i tillegg.

FDV-leien kan justeres dersom det oppnås enighet mellom partene eller dersom det besluttes mellom byrådsavdelingene.

19 BRANNMESSIGE FORHOLD

Ved inngåelsen av denne kontrakt er leieobjektet klassifisert som særskilt brannobjekt etter lov av 14. juni 2002 nr. 20 § 13, jf forskrift § 1-3 bokstav a).

19.1 Utleier

- 1) Det påhviler utleier å sørge for at brannobjektet er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
- 2) Utleier har rett til å etablere tilsyns- og samarbeidsordninger.
- 3) For særskilt brannobjekt plikter utleier i samarbeid med leier å utarbeide brannteknisk dokumentasjon ved kontraktsinngåelse.

19.2 Leier

- 1) Leier er forpliktet til å føre tilsyn med at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes. Leier har plikt til å rapportere til utleier alle forhold av betydning slik at alle krav og forpliktelser etter pkt. 19.1 (1) blir ivarettatt.
- 2) Leier har plikt til å organisere sin interne virksomhet etter de forskrifter som gjelder. Dette innebærer å innrette sin virksomhet slik at brann ikke lett kan oppstå, og for øvrig på en slik måte at sikringstiltak og sikringsinnretninger (herunder branndører, alarmer, slukningsutstyr mv) virker etter sine forutsetninger. Leier skal videre forta jevnlig ettersyn av slike sikringsinnretninger. Videre skal leier foreta en dokumentert risikovurdering av virksomheten i henhold til internkontrollforskriften/tilsvarende bestemmelser, og forelegge utleier en risikovurdering før enhver endring i bruk/omfang.
- 3) I brannobjekter hvor det er flere som leier skal disse sammen utpeke en ansvarlig leder som brannmyndighetene kan forholde seg til under utøvelse av sine tilsynsfunksjoner.
- 4) Leier er ansvarlig for planlegging/gjennomføring av brannvernopplæring og obligatoriske brannøvelser.
- 5) Leier skal ajourholde den dokumentasjon som er utarbeidet etter pkt. 19.1 (3).
- 6) I de tilsynssamarbeidsordninger som utleier etablerer, plikter leier å delta.
- 7) Ved forandringsarbeider, jf. pkt. 12 bærer leier alle kostnader til branntekniske tiltak foranlediget offentligrettslige krav.

20 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven kan ikke gjøres gjeldende: §§ 2-15, 3-8, 4-2, 4-3, 5-4 (1), 7-7, 8-4, 8-5, 8-6, 10-5, 10-6 og 12-5. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

21 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leier og utleier skal i felleskap evaluere kontrakten et år etter signering. Samtidig kan det tas opp til vurdering om det, i tråd med det som har vært vurdert av felles arbeidsgruppe, skal gjennomføres et prøveprosjekt for håndtering av indre drift på sykehjemmene.

Omsorgsbygg utarbeider et støttedokument som illustrerer grensesnittet på en oversiktlig måte og som kan distribueres til institusjonsledere mv. Støttedokumentet vil, ved behov, bli bearbeidet/utvidet i kontraktsperioden.

22 MIDLERTIDIG ENDRING

Frem til annet blir bestemt vil, av praktiske årsaker, beløp som inngår som del av kommunale avgifter bli betalt av Omsorgsbygg i henhold til tidligere praksis.

23 VEDLEGG

- 1) Gjeldende legionellarutine (rutinen oppdateres jevnlig)
- 2) Kart over eiendommen med markering av tomtegrenser
- 3) IKT grensesnitt
- 4) IKT rutine
- 5) IKT: Oversikt over nettverkselektronikk
- 6) Teknisk grensesnitt

Branntegninger og til enhver tid gjeldende brannvernrutine er tilgjengelig i elektronisk brannbok (ORRA brann).

24 STED/DATO

Underskrevne utleier og leier er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen som er utferdiget i to eksemplarer, ett eksemplar til utleier og ett eksemplar til leier.

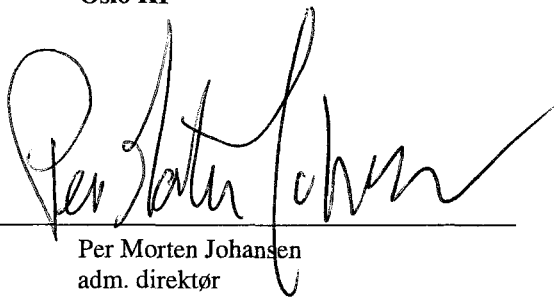
Oslo, den

15/6-16

Utleier

Oslo kommune v/Omsorgsbygg

Oslo KF



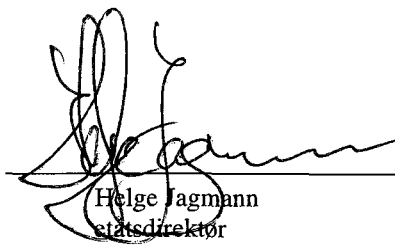
Per Morten Johansen
adm. direktør

Oslo, den

3/5 - 2016

Leier

Oslo kommune v/Sykehjemsetaten



Helge Jagmann
statsdirektør