

SENTRALSJUKEHUSET I ROGALAND		
Sak/dok.nr.	Løpenr.	
08 MAR 2017		U.off.
Arkiv	Grad	Brukergr.
Avd.	Saksbeh.	

AVTALE OM LEIE AV LOKALER

Denne avtale ("**Avtalen**") er inngått den 15.12.16 mellom:

(i) Forskningsstiftelsen Hjertelaget, org nr 955 226 992, Jan Johnsens gate 5, 4011 Stvgr ("**utleier**")

og

(ii) Helse Stavanger HF, 983 974 678

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

1. Leieobjektet

Leiekontrakten gjelder utleiers bygg i Jan Johnsens gate 5, 4011 Stavanger (Hjertelagsbygget).

Til leieobjektet hører oppmerkede parkeringsplasser. Disse inngår også i denne avtalen og disponeres fritt av leier.

2. Leietid

Leietiden løper fra 01.01.2017 til 31.12.2023.

Kontrakten gjelder for hele perioden med mindre leier skriftlig meddeler at leier ikke lenger vil leie bygget. Leier forplikter seg å leie bygget i minimum to år fra varsel om fratredelse.

Avtalen justeres etter Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

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 er NOK 220.000 pr. år. Leien skal betales ukrevd forskuddsvis pr. kvartal.

Første leiebetaling skal foretas innen 14 dager før leieforholdets begynnelse, og skal omfatte perioden fra leieforholdets begynnelse til 01.04.17. Skjer ikke første leiebetaling innen denne fristen, anses det som vesentlig mislighold av leiekontrakten fra leiers side. Leier kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier ta leieobjektet i bruk før første leiebetaling er foretatt, men leie påløper fra det i pkt. 2 avtalte tidspunkt for leieforholdets begynnelse.

Leier påtar seg alle felleskostnader – og står fritt til å videreutleie til andre parter. Eksisterende leiekontrakter vil i størst mulig grad bli videreført i tilsvarende ånd som dagens avtaler.

4. Regulering av leien

Leien reguleres årlig, tilsvarende økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned Avtalen er signert (basisindeksen).

Leieregulering finner sted årlig. Endringen skal tilsvare endringen mellom basisindeksen og sist kjente indeks på tidspunktet for leieregulering. Første regulering skjer ett år etter avtalens inngåelse.

Husleielovens bestemmelser om leieregulering skal ikke gjelde i dette leieforholdet.

5. Felleskostnader

I tillegg til leien skal leier betale samtlige av eiendommens felleskostnader, inklusiv eventuell eiendomsskatt og andre avgifter dersom slike blir innført.

6. Leiers bruk av leieobjektet

Leieobjektet kan benyttes til drift som Helse Stavanger finner hensiktsmessig.

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. 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.

7. Skilt mv.

Leier skal ha rett til vanlige navneskilter på porter og dører.

8. Utleiers adgang til leieobjektet

Leier skal gi utleier eller representant for utleier adgang til å forevise leieobjektet i forretningstiden/kontortiden. Tidspunktet for gjennomgang skal på forhånd avtales med leier. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan benyttes.

9. Leieobjektets stand ved overleveringen

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand de var ved inngåelsen av Avtalen.

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

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 etter leiens størrelse og forholdene ellers.

10. Utleiers vedlikeholdsplikt samt utbedringsrett m.m.

Utleier har ingen vedlikeholdsplikt i leieperioden.

Krav til universell utforming som ikke alene eller i det vesentlige er en følge av leiers særlige bruk av leieobjektet skal besørges og bekostes av utleier. Dersom leieobjektet er leiet ut til publikumsrettet virksomhet, påligger det i alle tilfeller utleier å møte generelle krav til universell utforming for bygg med publikumsrettet virksomhet.

11. Leiers vedlikeholdsplikt m.m.

Leier plikter å besørge vedlikehold av felles trapper, felles ganger og øvrige fellesrom, samt felles tekniske anlegg og installasjoner i og på eiendommen. Kostnader til vedlikehold av fellesarealer inngår i felleskostnader og andel av slike kostnader dekkes av leier.

Leier plikter for egen regning å besørge at leieobjektet er i alminnelig god stand, dog slik at utleier må akseptere normal slit og elde. Det samme gjelder tilbehør, installasjoner, utstyr og gjenstander som leieobjektet er utstyrt med.

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 uaksomhet fra leier eller noen leier har gitt adgang til leieobjektet.

12. Tilbakelevering ved leieforholdets opphør

Ved fraflytting skal leier tilbakelevere leieobjektet med tilhørende utstyr i alminnelig god stand, dog slik at utleier må akseptere normalt slit og elde. Leieobjektet skal være ryddet, og alle deler av leieobjektet med tilbehør, herunder vinduer, vegger og tak, skal være rengjort etter avtale.

Senest fire 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.

13. Fremleie

Fremleie, helt eller delvis, er tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra utleier. Dette er sentralt da Helse Stavanger har til hensikt å videreføre flere av de eksisterende leieavtalene i bygget. Ved fremleie er fremleietager og fremleier solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av leiekontrakten.

14. Overdragelse og pantsettelse av leierett

Leieretten kan ikke overdras eller pantsettes uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Manglende svar på søknad om godkjenning anses som godkjenning.

Ved inngåelse av denne Avtalen, får Helse Stavanger opsjon på kjøp av bygget på kroner 13.000.000,-. Ved hvert årsskifte økes kjøpsbeløpet med 2,00%. Leier kan på et hvilket som helst tidspunkt utløse opsjonen. Opsjonen er gyldig til 31.12.2023.

15. Overdragelse av eiendommen

Ved inngåelse av Avtalen, kan ikke eiendommen overdras fra utleier til annen eier i leietiden. Dette vil være i strid med Avtalens punkt 14.

16. Forsikring

Utleier plikter til enhver tid å forsikre alt som omfatter næringsbygning, maskiner, eiendeler og husleietap. Leier betaler 50% av forsikringsutgiftene.

17. 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.

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.

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

18. 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.

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.

19. Vesentlig skade på leieobjektet

Dersom leieobjektet blir vesentlig skadet kan hver av partene erklære seg fri fra denne Avtalen.

20. Husleieloven

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

21. Vernetting

Alle tvister omkring denne Avtalen skal reguleres av norsk rett.

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

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

Sted/dato

15/2-17

Inger Cathrine Bryne

Inger Cathrine Bryne

Sted/dato

15/2-17

Leik Woie

Leik Woie