



FORSVARSBYGG

OPS PROSJEKT
TRINN 2
MEIERITOMTA

LEIEAVTALE

mellom

Forsvarsbygg
og

...

Innholdsfortegnelse

1. Parter og leieobjekt.....	3
1.1. Innledning.....	3
1.2. Utleier.....	3
1.3. Leietaker.....	3
1.4. Leieobjektet.....	3
2. Leietid.....	3
3. Leiesum og leieregulering	3
3.1. Leiesummen	3
3.1.1. Avtalt leiesum.....	3
3.1.2. Årlig prisregulering	4
3.1.3. Betaling av Leiesummen.....	4
4. Partenes representanter.....	4
5. Leieobjektet og areal	5
6. Rettigheter og plikter i forprosjekt- og byggefasen.....	5
7. Bruk av leieobjektet	5
8. Fremleie	5
9. Overtakelse ved ferdigstilling av leieobjektet.....	5
10. Leietakers plikter – generelt	6
11. Drift og vedlikehold.....	6
11.1. Drift- og vedlikeholdsansvaret	6
11.2. Kontroll av Leieobjektets tilstand.....	6
12. Endring av leieobjektet i leieperioden.....	7
13. Mislighold.....	7
13.1. Leietakers vesentlige mislighold	7
13.2. Utleiers vesentlige mislighold	8
14. Opphør/forlengelse av avtalen	8
15. Forsikring.....	8
16. Force majeure	8
17. Tinglysning av leiekontrakten	9
18. Tvisteløsning	9
19. Forholdet til husleieloven	9
20. Offentlighet.....	9
21. Overdragelse av leiekontrakt.....	10
22. Underskrift	10
23. Vedlegg.....	10

1. Parter og leieobjekt

1.1. Innledning

Forsvarsbygg inviterte i ... til konkurranse om tildeling av avtaler med forpliktelse til utvikling, prosjektering, bygging og utleie, med forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av OPS-prosjektet trinn 1 Meieritomta ("OPS-prosjektet").

Leietaker og Utleier har på bakgrunn av "Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen" videreutviklet Leieobjektet.

1.2. Utleier

Navn:	
Adresse:	
Organisasjonsnummer:	

1.3. Leietaker

Navn:	Forsvarsbygg
Adresse:	
Organisasjonsnummer:	
Leietakers virksomhet:	

1.4. Leieobjektet

Byggets/anleggets navn og adresse:	
Gårds- og bruksnummer:	
Kommune:	
Type leieobjekt:	
Totalt brutto leieareal (m2):	

Alle arealer skal oppgis i henhold til NS 3940:2012.

2. Leietid

Avtaleperiodens start:	...
Avtaleperiodens slutt:	...

Leietiden løper i 20 år etter overtakelse av Leieobjektet, se punkt 9. Leieforholdet kan i avtaleperioden ikke sies opp. Avtalebrudd/mislighold kan føre til opphør av avtalen, jf. punkt 13.

3. Leiesum og leieregulering

3.1. Leiesummen

3.1.1. Avtalt leiesum

Leiesummen (Kapitalleien) er kr [...], beregnet etter bestemmelsene i punkt 4.5 i Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen. Det tilkommer ikke MVA for leiesummen.

Leiesummen går til dekning av Utleiers kapitalkostnader eksklusiv FDV-kostnader. Beregningen og utviklingen av Leiesummen fremgår av **vedlegg 1**.

Av hensyn til partenes regnskaps- og skattemessige behandling av Leieavtalen er det nødvendig å annuisere det samlede vederlaget etter Leieavtalen, og herunder årlig fordele rente- og avdragsmomentet. Regnskaps- og skattereglene bygger på et nominalistisk prinsipp, og partene har derfor annuisert nominell verdi av vederlaget for leieobjektet uten neddiskontering for nåverdi.

Årlig leiesum (summen av nedbetaling og finansieringskostnad) er etter Leieavtalen satt til like beløp over leieperioden, og Leieavtalen benytter således et annuitetsprinsipp.

Partene er enige om at tabellen inntatt i **vedlegg 1** angir fordeling som mellom avdrag og finansieringskostnader. Tabellen forutsetter at avtalt verdi på Leieobjektet verdi er NOK [x], og at Leieobjektet overdras til Leietaker vederlagsfritt etter 20 år. Partene er videre enige om at tabellen skal justeres forholdsmessig dersom avtalt verdi på Leieobjektet ved iverksettelse av Leieavtalen skulle fravike fra dette beløpet.

3.1.2. Årlig prisregulering

Leiesummen oppreguleres med 2 % årlig. Reguleringen skjer hver 1. januar. Det skjer ingen regulering t.o.m. første hele driftsår. Første regulering skjer 1. januar etter dette.

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

3.1.3. Betaling av Leiesummen

Den årlige Leiesummen betales forskuddsvis i like store terminer med forfall hver 01.01, 01.04, 01.07, og 01.10. Utleier utsteder faktura for innbetaling. Forfall for første leiertermin 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.

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 bygg/utearealer, parkingsplasser mv. oppført i henhold til Beskrivelsen, jf. punkt 2 i Forprosjekt- og byggefaseavtalen, ajourført for eventuelle endringer i forprosjekt- og byggefasen. Blir det foretatt ombygninger eller påbygninger på eiendommene i leietiden, jf. punkt 12, omfattes disse ombygninger eller påbygninger av leieavtalen uten endringer i leievilkårene, med mindre partene avtaler noe annet.

Ved Overtakelse etter ferdigstilling av nybyggene skal Leieobjektet være innredet og utstyrt slik det fremgår av Beskrivelsen.

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».

7. Bruk av leieobjektet

Leieobjektet skal primært benyttes til boligformål, og skal som utgangspunkt dekke boligbehov hos Forsvarets ansatte.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse tilfredsstiller alle offentligrettslige krav 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 ubetinget rett til fremleie av Leieobjektet til boligformål.

9. Overtakelse ved ferdigstilling av leieobjektet

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

Overtakelse er dd.mm.åååå.

Leietiden tar til ved Overtakelse, jf. punkt 2. Nærmere regulering av innflytting og overtakelse følger av avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt og byggefasen. Partene skal benytte overtakelsesprotokoll som vanlig i bransjen.

Utleiers ansvar og risiko for feil og mangler etter Overtakelse reguleres av bestemmelsene i Driftsavtalen.

10. Leietakers plikter – generelt

Leietaker plikter å behandle Leieobjektet for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker plikter å følge de ordensregler (**vedlegg 2**), brann/rømningsinstrukser samt instrukser for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen. 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 eiendommens forsikringspremie.

Alle kostnader forbundet med overholdelse av nye offentlige forskrifter og instrukser, samt offentlige pålegg, som kommer som en følge av Leietakers virksomhet, skal betales/refunderes av Leietaker selv om nye offentlige pålegg 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 begrense skade på eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet.

Leietaker skal holde Utleier skadesløs for skader utover normal slitasje som skyldes ham selv, fremleiere, eller andre personer som leietaker har gitt tilgang til Leieobjektet. Leietaker skal likeledes holde Utleier skadesløs for erstatningskrav som Leietakers virksomhet i Leieobjektet måtte medføre, og for det eventuelle naboettslige ansvar Leietakers virksomhet måtte medføre.

11. Drift og vedlikehold

11.1. Drift- og vedlikeholdsansvaret

Leietaker har samtidig med denne avtale også inngått drifts- og vedlikeholdsavtale (Driftsavtalen), hvor drifts- og vedlikeholdsansvaret for Leieobjektet påhviler Utleier. Drifts- og vedlikeholdsansvaret omfatter både ytre og indre vedlikehold. Leietaker har vedlikeholdsplikt for alle egne innredninger, møbleringer mv som ikke er omfattet av Driftsavtalen og eventuelt av Inventaravtalen dersom slik avtale gjelder mellom partene. Ved eventuell bortfall av Driftsavtalen plikter Utleier å inngå ny avtale som sikrer drift og vedlikehold av Leieobjektet i henhold til kravene i Driftsavtalen.

Mangler som avdekkes ved Overtakelse eller som oppstår i leietiden skal utbedres i henhold til Driftsavtalens bestemmelser.

11.2. Kontroll av Leieobjektets tilstand

I leieperioden skal Leieobjektet som hovedregel løpende tilfredsstille kravene til Tilstandsgrad 1 i henhold til "NS-3424 – Tilstandsanalyse av byggverk", likevel slik at det på de vilkår som fremgår av Driftsavtalens pkt 6 første ledd kan aksepteres at enkelte bygningsdeler kan falle ned til Tilstandsgrad 2.

Ved endt leieperiode skal Leieobjektet holde Tilstandsgrad 1.

Dersom det avdekkes avvik (Avviket) fra avtalte tilstandskrav som ikke Utleier besørger utbedret innen rimelig tid, og kostnaden for å rette Avviket går utover et kvartals vederlag etter Driftsavtalen, har Leietaker, når 16 år av leieforholdet har passert, rett til å motregne kostnaden med å rette Avviket med inntil 40 % av kvartalsvis kapitalleie. Motregning i kapitalleien kan skje inntil Leietakers kostnader med å rette opp Avviket er dekket.

Dersom Avviket ikke er rettet før Leietaker overtar Leieobjektet i henhold til punkt 14 har Leietaker rett til å kreve erstatning for å få Avviket utbedret.

12. Endring av leieobjektet i leieperioden

Leietaker har rett til å kreve ominnredning, påbygg og bygningsmessige arbeider i leieperioden etter skriftlig samtykke fra Utleier så fremt det ikke får innvirkning på 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 innvirkning 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 henhold til gjennomsnitt av markedspris basert på alminnelige kjente tariffer. For endringer som antas å medføre mer enn 15 % økning av Leiesummen skal dette utføres i henhold til 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 i henhold til Driftsavtalen.

Utleier har rett til å kontrollere alle arbeider som Leietaker foretar på eiendommen. 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.

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.

13. Mislighold

13.1. Leietakers vesentlige mislighold

Ved vesentlig mislighold av Leietakers forpliktelser i henhold til 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 også Driftsavtalen.

Ved heving skal Leietaker overta eiendomsretten til leieobjektet mot å betale Utleier det økonomiske tapet som misligholdet påfører Utleier. Det økonomiske tapet utgjør nåverdien av fremtidige og ikke betalte leieperioder, med tillegg av eventuelle andre direkte kostnader forårsaket av misligholdet.

13.2. Utleiers vesentlige mislighold

Leietaker har rett til å heve Leieavtalen ved Utleiers vesentlige mislighold.

Ved avvikling av leieavtalen etter Utleiers vesentlig mislighold eller konkurs, har Leietaker rett til å overta eiendomsretten til Leieobjektet, uten påhvilende heftelser av noen art. I disse tilfellene skal Leietaker betale vederlag for Leieobjektet. Vederlagets størrelse avhenger av utløpstidspunktet, og fastsettes ut fra en lineær avskrivning av Leieobjektet, med utgangspunkt i total prosjektkostnad på kr ..., ekskl. mva. og en utkjøpspris etter leietid på 20 år på kr 0,-. Utløpstidspunktet fastsettes til tidspunktet for heving eller tidspunktet for konkursåpning.

Overføring skjer ved at Leietaker overtar Leieobjektet. Leietaker skal enten overta 100 % av aksjene i det selskap som har hjemmel til Leieobjektet eller overta hjemmelen til Leieobjektet. Ved eventuell overtagelse av selskap skal dette selskapet overtas uten gjeld eller heftelser av annen art, hvor egenkapitalen består av aksjekapitalen som er selskapets eneste aktivapost. Partene skal på tidspunkt for overdragelse utarbeide en sluttseddel som viser at transaksjonen er gjennomført, og foreta en nødvendig notifikasjon etter aksjelovens regler.

14. Opphør/forlengelse av avtalen

Ved utløp av leieperioden har Leietaker rett og plikt til å overta Leieobjektet vederlagsfritt (Finansiell leiemodell).

15. Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier skal i henhold til Driftsavtalen sørge for fullverdi- og avbruddsforsikring av Leieobjektet i henhold til Leiekontraktens krav.

Leietaker er ansvarlig for eget løstør, og driftstap/avbrudd. Leietakers forsikringsplikt ivaretas gjennom Statens selvassuransesprinsipp.

16. Force majeure

Streik, lockout, blokkade 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 avtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

Hvis leieobjekter blir ødelagt av brann, eller av andre omstendigheter, 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 leiekontrakten

Leiekontrakten skal tinglyses av Leietaker på Leieobjektets grunnboksblad. Leietaker dekker omkostninger ved tinglysingen.

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

Eventuelle gebyrer i forbindelse med sletting av tinglyst leiekontrakt skal dekkes av Leietaker.

18. Tvisteløsning

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

Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av de ordinære domstoler.

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

19. 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 leiekontrakten som gjelder i de tilfeller den har andre bestemmelser enn hva som følge av husleielovens fravikelig regler.

20. Offentlighet

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

21. 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. Det samme gjelder overdragelse av krav på betaling av leie og pantsettelse av fordringer.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Utleier eller OPS-leverandøren anses som overdragelse av kontrakten. Det samme gjelder Utleiers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Leietaker skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Utleiers revisor, dersom Leietaker ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, krever Leietakers skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke

Leietaker har rett til å overdra sine rettigheter i denne kontrakt til annen offentlig virksomhet. Overdragelse av kontrakten 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.

Ved enhver overdragelse av leiekontrakten 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.

22. Underskrift

Denne avtale er utferdiget i undertegnet i 2 eksemplarer hvorav Utleier og Leietaker får hvert sitt.

[Oslo, dato]

For Forsvarsbygg:

For Utleier

23. Vedlegg

Vedlegg 1: Beregning og utvikling av Leiesummen i leieperioden

Vedlegg 2: Husordensregler