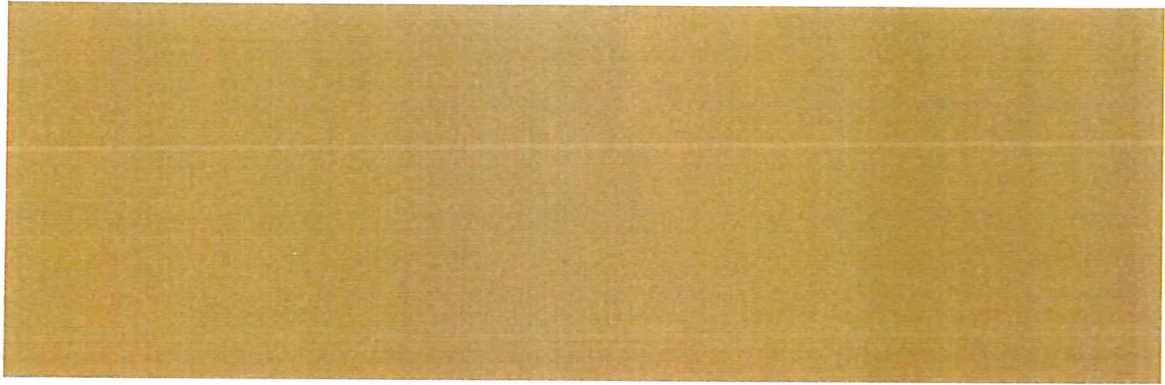


14/105



VEDLEGG
F.SAK 78/15

Leieavtale på Brannstasjon, inngått med Rognan Industripark AS

Avtalens varighet 10 år



15.05.2015

STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER

1 UTLEIER

Firma: **Rognan Industripark AS**, Postboks 141, 8251 Rognan
Organisasjonsnummer 913 905 776
e-post: rognanindustripark@gmail.com

2 LEIETAKER

Firma: **Saltdal kommune**, Kirkegt. 23, 8250 ROGNAN
Organisasjonsnummer: 972 417 734,
e-post: postmottak@saltdal.kommune.no

3 EIENDOM

Adresse: **Preben Von Ahnens veg 94**
Gnr. 42 bnr. 186
i Saltdal kommune, kommunenummer 1840

4 LEIEOBJEKT

- 1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhusarealer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal og arealfordeling, er vist i **bilag 1** (arealoversikt og tegninger).
Leieobjektet skal inneholde de spesifikasjonene som er beskrevet i konkurransegrunnlaget for tilbud på leie av arealer for Brannvesenet i Saltdal, med de endringer som er forhandlet fram i møte 26.3.2015 og 24.4.2015. Se **bilag 2**(kravspesifikasjonen).
- 2) Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. 475 kvm. BTA. Av dette utgjør arealer til leietakers eksklusive bruk ca. 475 kvm. BTA.
Parkeringsareal for 18 biler på anvist plass for eksklusive bruk tilkommer NOK 27 000 netto pr år i leie inkl. brøyting.

- 3) Hva angår parkeringsplasser gjelder følgende:
Det skal være markert tilgjengelig parkeringsplass til private kjøretøy, tilhørende personell under utrykning. Parkeringsarealet må dimensjoneres for inntil 18 biler. **bilag 3** (særregulering i tilknytning parkeringsplasser).

Størrelsen anlegges i henhold til Vegvesenets håndbok N100, under temakapittel veg- og gateutforming, Parkeringsplasser. Se figur E.44 og tabell E.19.

Opparbeidelse av arealet dekkes inn i potten for ombyggingskostnader under følgende forutsetninger: kun grusdekke, ikke egen belysning eller strømtilførsel, kun beregnet for vekt av personbil.

- 4) Alle arealer er oppgitt etter NS 3940:2012. Utleier skal sørge for at Leieobjektets bygninger måles opp umiddelbart før overtakelse. Dersom oppmålingen viser negativt avvik i areal i forhold til det tall som er angitt ovenfor, og det negative avviket ikke skyldes Leietakers endringer i Kravspesifikasjonen, skal leien justeres forholdsmessig tilsvarende basert på priser per kvm. BTA for de ulike typer arealer slik dette er angitt i punkt 8 nedenfor.

Alle bilag er en del av kontrakten.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

- 1) Leieobjektet må kun benyttes til Beredskap/Brannstasjon
- 2) Endring av virksomheten i leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Manglende svar innen rimelig tid på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt anses som samtykke.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

- 1) Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til punkt 4 ovenfor.
- 2) Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5.
- 3) Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.
- 4) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.
- 5) Leietaker må gi skriftlig melding om skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at han burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere

gjøres gjeldende som mangel.

- 6) Ved overtakelse skal utleier gi leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i leieobjektet som skal benyttes av leietaker. Videre skal utleier ved overtakelse fremlegge driftsmanualer/-instrukser for leieobjektet med teknisk utstyr og innretninger. Leietaker forplikter seg i hele leieperioden til å følge utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIETID

- 1) Leieforholdet løper fra 1.1.2016 til 31.12.2025, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.
- 2) Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i 1 periode på inntil 5 år på samme vilkår som i denne leieavtalen, dog slik at leien skal justeres til markedsleie. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til utleier minst 6 måneder før utløpet av inneværende leieperiode.
- 3) Dersom det blir vedtatt en omorganisering av Brannvesenet, har Leietaker rett til å bli løst fra leiekontrakten for hele eller deler av arealet etter 12 måneders varsel. Omorganiseringsvedtaket må være fattet av Stortinget, departement, direktorat eller kommunestyret i Saltdal, for å kunne benyttes som grunnlag for en slik løsningsrett.

Dersom leietaker blir løst fra leiekontrakten som beskrevet her, skal leietaker betale for gjenstående del av de påkostninger/tilpasninger som er gjort innledningsvis og underveis i leietiden. Dersom leietaker løses fra kontrakten ved utgangen av år syv, skal således leietaker betale for 3/10 av disse kostnadene. Tidspunkt for betaling er samme dag som leietaker løses fra kontrakten.

- 4) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

- 1) Årsløen utgjør NOK 260 000,- (eksklusiv merverdiavgift), basert på følgende arealer og priser per kvm. BTA: 475 kvm. Som tillegg kommer årlige kostnadene for parkeringsarealer NOK 27 000,-, inkl. brøytekostnader. Ombygningskostnadene er beregnet til NOK 1 600 000,- og fordeles med NOK 168 000,- pr år. Energikostnadene avregnes med 1/12 månedlig, i henholdt til kontraktens pkt. 8.5 og tas med i fakturaen.
- 2) Leien som omfatter årsløe, brøytekostnader og fordelte ombygningskostnader, forfaller til betaling etterskuddsvis den 15. i hver måned med NOK 37 917,- (eksklusiv merverdiavgift).

- 3) Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien.
- 4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.
- 5) Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer for 100 000kWh. Se kontraktens pkt. 26.
- 6) Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

9 MERVERDIAVGIFT

- 1) Per leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.
- 3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet.
- 4) 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 leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.
- 5) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.
- 6) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående

merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

- 7) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET

- 1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- 2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.
- 3) Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.
- 4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre leietakere eller naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.
- 5) Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

- 1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel. Dersom utleier skaffer seg adgang til leieobjektet skal leietaker varsles straks.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

- 1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg.
- 2) Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold og drift av inn- og utvendige fellesarealer.
- 3) Utleier skal besørge og bekoste at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10.
- 4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.
- 5) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien. Utleier må ta tilbørlig hensyn til leietakers behov og ønsker slik at avbrudd i minst mulig grad forstyrrer leietakers bruk av lokalene.
- 6) Ved utleie til flere leietakere skal utleier påse at øvrige leietakere ikke benytter eiendommen på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende.
- 7) Alt arbeid utleier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- 1) Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.
- 2) Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 30 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.
- 3) Leietaker plikter å tømme oljeutskiller som er knyttet til eksklusive leiearealet. Oljeutskiller skal tømmes i henhold til offentlige krav, satt av til enhver tids gjeldende forskrifter.

14 UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Utleier kan videre foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg mv.) utenfor arealer til leietakers eksklusive bruk, dog slik at forandringsarbeider i fellesareal hva gjelder utforming og areal kun kan foretas dersom forandringsarbeidene er mindre vesentlige. Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom arealer til leietakers eksklusive bruk uten hinder av leietakers innredning etc.
- 2) Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

- 1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. [Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene.] Leietaker er ansvarlig for oppdatering av tegninger og dokumentasjon knyttet til endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode.
- 2) Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 3) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.

16 FORSIKRING

- 1) Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret. Leietaker er selvassurandør og dermed ansvarlig for sine interesser/eiendeler.
- 2) Utleier forsikrer eiendommen.

- 3) Innenfor leietakers interesseområde inngår egen innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke eventuelt eget ansvar for dører og vinduer i leieobjektet. Tap påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar.
- 4) Medfører leietakers endrede virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

17 BRANN/DESTRUKSJON

- 1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan partene erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

- 1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden.
- 2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 15 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.
- 3) Dersom leietaker 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.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

- 1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører,

oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

- 2) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.
- 3) En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

- 1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
- 2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.
- 3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.
- 4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
- 5) I de siste 6 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 1 dager per uke i alminnelig kontor-/forretningstid.
- 6) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

- 1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.
- 2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

- 1) Leien reguleres 1. januar hvert år, i forhold til endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for januar måned år 2016. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- 3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

24 FREMLEIE

- 1) Leietaker har rett til etter varsel å fremleie leieobjektet til andre likeartede offentlige virksomheter uten samtykke fra utleier, herunder å bytte fremleietaker i leieperioden.
- 2) Utover det som er angitt i (1) må fremleie ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier, med mindre leietaker forplikter seg til å holde utleier skadesløs for utleiers tap og kostnader som følge av fremleien i henhold til punkt 9, herunder eventuelle merkostnader til administrasjon, og stiller en etter utleiers oppfatning tilfredsstillende garanti for sine

forpliktelser.

- 3) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 (2) anses ikke som samtykke.

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

- 1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er tillatt til annen likeartet offentlig virksomhet. Øvrig overdragelse er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 1) Energi

Alle rom som denne kontrakten omfatter, skal være oppvarmet i henhold til kravspesifikasjonen. Jfr. Kravspesifikasjonen om temperatur. Videre skal det leveres nødvendig energi som trenges for den drift som er naturlig for brannstasjonen. Her kan presiseres(samtidighet):

- Samtidig levering av energiforsyning til varslings- og kommunikasjonsenhet i kontordel.
- Samtidig levering av energi til oppstillingsplass inne i brannstasjonen for utrykningskjøretøyene.
- Samtidig energi til avtrekksvifter over uniformskap.
- Energi til belysning, bruk av kjøkkenkrok, og for sporadisk bruk av lokaler, som ved vanlig drift tilsvarer ca. 1 dag 5-6 timer pr. uke.
- Energi til belysning, bruk av kjøkkenkrok, oppvaskmaskin, osv. for 11 øvelser pr. år der lokalene benyttes 5-6 timer pr øvelse. Herunder også energi til vedlikeholdsrutiner med bruk av høytrykksspyler og annet verktøy om nødvendig.
- Sporadisk bruk av vaskemaskin for klesvask. Ca. 4 timer pr. mnd.

Ved utrykning

- Mindre og moderat utrykning skal det levers energi til rengjøring og vedlikehold av utstyr som er brukt under utrykning. Samt energi som medgår til oppvarming av forbruk av varmtvann ved dusjing for alle dusjer. Dette inkluderer bruk av briefingrom, varighet 1-2 dager ca. 5-6 timer hver dag.
- Ved større utrykning og alvorlige hendelser, vil det være behov for bruk av briefingrom inntil 3 dager ca. 3-6 timer hver dag etter hendelse. Antar ca. 2-3 ganger pr. år.

Listen er ikke uttømmende.

- 2) Det er kun tillatt å rengjøre private kjøretøy på brannstasjonen dersom utvendig vask av

bilen foretas utendørs. Støvsuging og innvendig vask kan gjøres innendørs.

- 3) Utleier garanterer for energiramme innenfor 100 000 kWh. Det innebærer at forbruk utover denne rammen belastes utleier. Dersom forbruket er mindre tilfaller gevinsten utleier.
- 4) Vannforbruk belastes leietaker som regnes ut fra forbruk som går over egen måler eksklusivt for leiearealet.

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

- 1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§, 3-5, 3-6, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

28 LOVVÅLG OG TVISTELØSNING

- 1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.
- 2) Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

29 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Alle bilag er en del av kontrakten.

- Bilag 1: Arealoversikt og tegninger.
Bilag 2: Kravspesifikasjon.
Bilag 3: Særregulering i tilknyttet parkeringsplasser.

30 STED/DATO

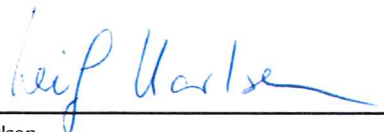
Rognan, 15.5.2015

31 SIGNATUR

Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Utleier

Leietaker

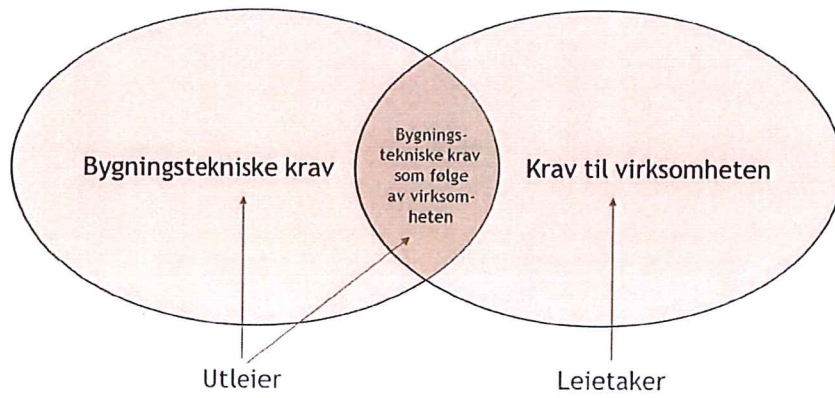
X 

Leif Karlsen
Daglig leder

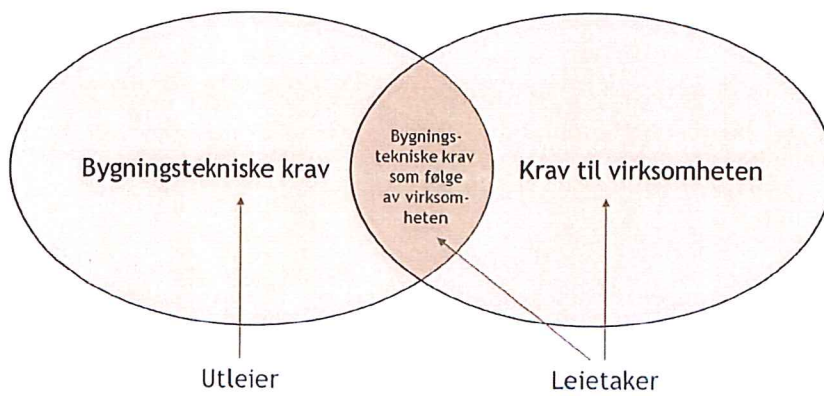
X 

Elisabeth Larsen
Rådmann

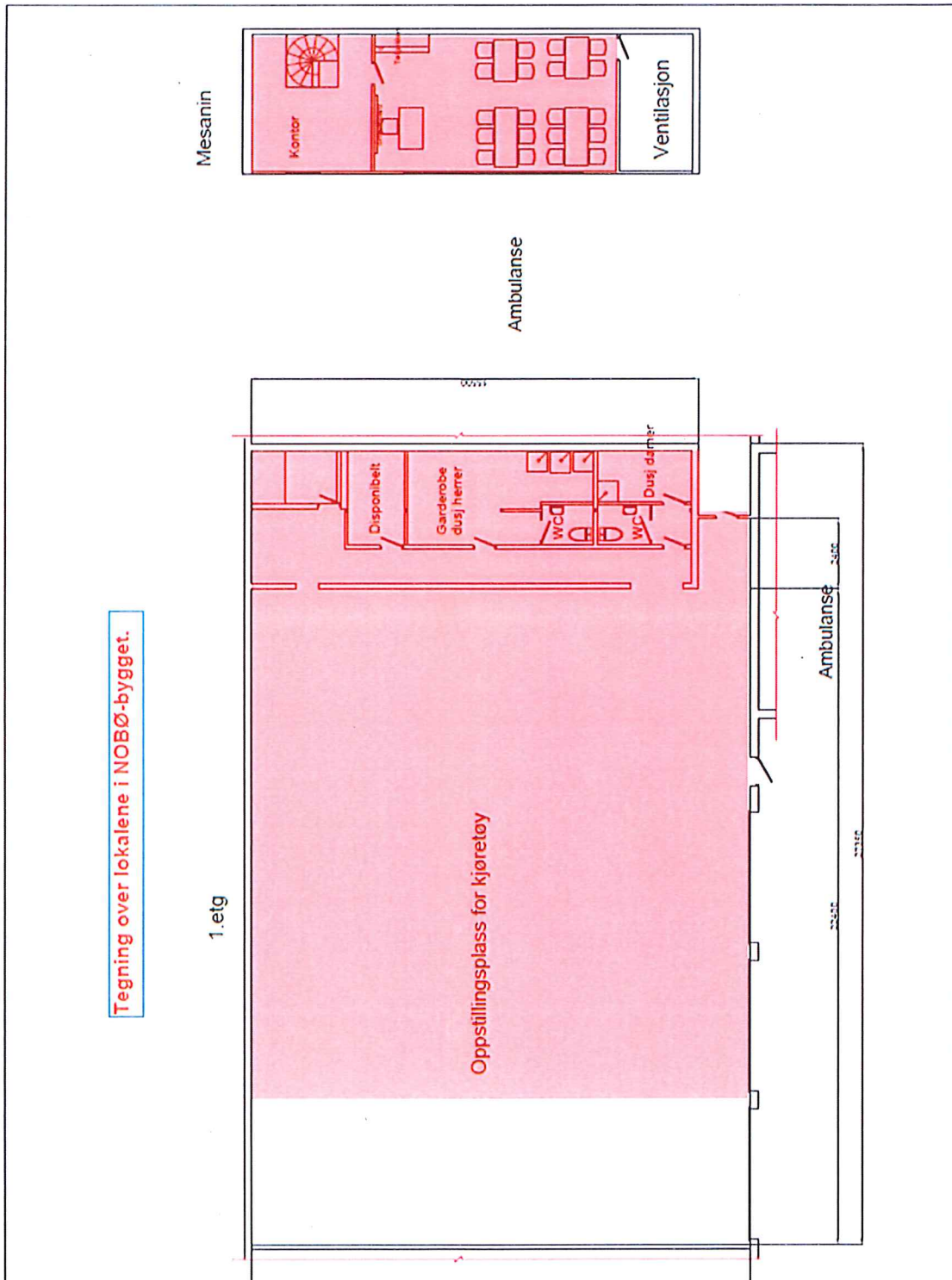
Per overtakelse:



I leietiden:



Bilag 1: Leieareal(skravert)



Tegning over lokalene i NOBØ-bygget.

Bilag 2

KONKURRANSEGRUNNLAG FOR LEIE AV AREAL FOR BRANNVESENET I SALTDAL.

Beliggenhet

Arealene må ligge på Rognan, i området mellom Vesterfjæra i nord vest, Skagen odde i nordost, Fløybakken i sørvest og Nerauran i sørøst.

Dette har med den responstiden som er satt for mannskapene.

Arealbehov

Oppstillingshall for kjøretøy og utstyr.

- Hallen må være minimum 12 x 16 m.
- Minst 2 porter med minimumsmål 3,5 x 4 m.
- Takhøyde minimum 4,5 m.
- Hallen skal i tillegg ha følgende tilrettelegging som beskrevet under:
 - Eksosavsug som løper med lastebilene ved inn og utkjøring og automatisk til- og frikobling.
 - 2 store skyllekar
 - Uttak for slange med tanke på spyling av guly, biler og utstyr. Fortrinnsvis (2)1 toms diameter. Slangen må rekke også på oppstillingsplasser utenfor portene.
 - Avløp i gulvet med oljeutskiller
 - Trykkluft og strømuttak fra tak ved oppstillingsplass for alle kjøretøyene, ned på venstre side.
 - 20 garderobeskap m/avtrekk.
 - Elektriske kontakter utover strøm til bilene:
 - Minimum 4 doble kontakter 16 A, fordelt i hallen.

Garderober.

- 1 stk. garderobe damer
 - 1 stk. toalett/WC
 - 1 stk. omkleddingsrom med 1 stk. dusj
- 1 stk. garderobe herrer
 - 1 stk. toalett/WC
 - 1 stk. omkleddingsrom med min. (2)3 stk. dusjer.
- * Ingen krav om ren og skitten sone, da disse ivaretas for mannskapene kommer inn på stasjonen. Dette er avklart med leder på Rognan brannstasjon.

Kontor

- Kontor må ha internettilkobling og 1 stk. 4-veis stikkontakt ved kontorpult
- Plass til oppstilling av kommunikasjonsutstyr i kontoret, ca. 0,5 m². *Medbringes fra eksisterende brannstasjon.*
- 3 doble stikkontakter 10A fordelt i rommet.

Briefingrom

- Skal ha plass til 20 sitteplasser fordelt på 4 sittegrupper med 1 bord og 5 stoler.
- 1 stk. hybelkjøkken med koketopp og kjøleskap.
 - 1 stk. oppvaskmaskin

- Briefingrom skal ha (smartb ard)TV-flatskjerm min. 60 tommer for tilkobling av datamaskin.
- (4)5 stk. doble stikkontakter 10A fordelt i rommet, 1 stk. dobbel stikkontakt 10A ved k okkenh orne.

Generelt

- Alle rom skal være ventilerte og tempererte.
 - Oppstillingshall for k oret y, skal ha temperatur på ca. 10 – 15⁰ C
 - Øvrige areal, skal ha temperatur på ca. 18 – 22⁰ C
- Oppstillingsplass utenfor porter med asfalt eller betongdekke.
- I lokalene må det også være etablert punkt med strøm og tapping, for tilkobling av klesvaskemaskin.
- Det må leveres energihistorikk for det totale leiearealet, eller en rapport som beskriver forventet energiforbruk på det samme areal.
- I tilbudet skal det også være detaljert beskrevet hva husleien omfatter.

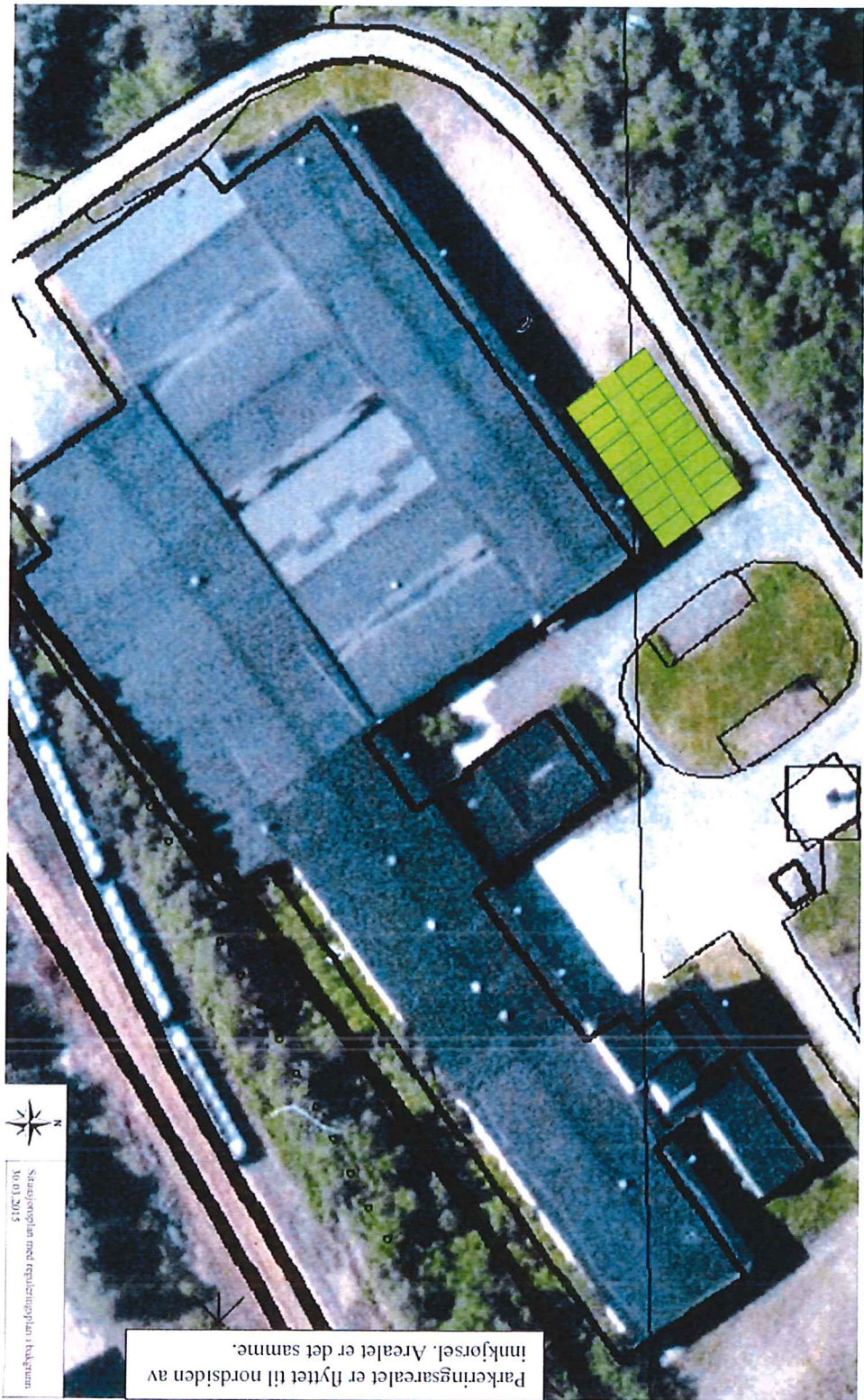
Saltdal kommune ønsker tilbudet presentert på leiepris med leieperiode på henholdsvis 10 år, 15 år og 20 år
Tilbyder må ta med forhold som han anser viktig eller mangelfull, og ikke er beskrevet i dette konkurransegrunnlaget og prise dette.

Saltdal kommune forbeholder seg retten til   forhandle med utgangspunkt i tilbudet!

En evt. ferdigforhandlet avtale vil ikke være bindende f r den er godkjent/vedtatt i formannskap og senere kommunestyre!

Tilbudsfrist: 16.12.2014

- * Det som er beskrevet i parrantes er de opprinnelige beskrivelsene, som er blitt endret etter forhandlinger 26.3.2015.



Bilag 3: Parkingsareal