

Helse Vest RHF
Att. Herlof Nilssen
Postboks 303, Forus
4066 Stavanger

Dykkar ref:

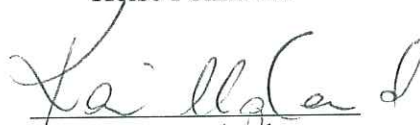
Vår ref: 2008/397-
21630/2011

Kari Ugland, tlf 52732021

Haugesund,
12.10.2011**Oversending av styresak 69/11 Sal av Sauda sjukehus**

Sender i samsvar med retningslinjer, styresak og vedtak i sak 69/11 "Sal av Sauda sjukehus". Gjør merksam på tillegg til styresak som ble delt ut i styremøte. Tillegget erstatter "Rekneskapsmessige konsekvensar ved sal av Sauda sjukehus i løpet av 2011" i saka.

Helse Fonna HF



Kari Ugland
Administrerende Direktør

Vedlegg

1. Styresak 69/11 Sal av Sauda sjukehus
2. Tillegg til styresak 69/11 erstatter "Rekneskapsmessige konsekvensar ved sal av Sauda sjukehus i løpet av 2011" i saka.
3. Vedtak i sak 69/11 styremøte 7.oktober 2011
4. Kjøpekontrakt nr. 500690 fast eigedom
5. Forslag til leigeavtale mellom Helse Fonna HF og Sauda kommune
6. Formannskaps og kommunestyrevedtak Sauda kommune i sak om Sal av Sauda sjukehus .

Styresak

Går til: Styremedlemmer
Føretak: Helse Fonna HF
Dato: 2011-09-27
Sakshandsamar: Lucie Christensen Berge
Saka gjeld: **Sal av Sauda sjukehus**

Arkivsak: Styresak 12/08, 10.03.10
Sal av fast eigedom i Sauda kommune

Styresak 69/11B

Styremøte 07.10.2011

Forslag til vedtak:

1. Styret i Helse Fonna HF godkjenner kjøpsavtale og leigeavtale mellom Sauda kommune og Helse Fonna HF.
2. Styret i Helse Fonna HF rår overfor føretaksmøtet i Helse Vest RHF til sal av Sauda sjukehus til Sauda kommune i tråd med føresetnadene i framforhandla avtalar. Saka skal sendast Helse Vest RHF for vidare handsaming.
3. Kjøpsavtalen mellom Helse Fonna HF og Sauda kommune blir inngått under føresetnad av godkjenning frå føretaksmøtet i Helse Vest RHF.

Oppsummering:

Helse Fonna HF har i ei årrekkje hatt eit nært samarbeid med Sauda kommune om drifta av Sauda sjukehus. Føretaket har sidan sjukehusdrifta i Sauda vart lagd ned, gjort ei gradvis omlegging av spesialisthelsetilboda i Sauda kommune. I 2007 vart det gjennomført ei større driftsomlegging, og føretaket inngjekk avtale med Sauda kommune om drifting av distriktsmedisinske senger. På bakgrunn av desse driftsomleggingane signaliserte Sauda kommune i 2007 at dei var interesserte i å kjøpa sjukehusbygget.

Den 10. mars 2008 behandla styret sak 12/08 Sal av fast eigedom med følgjande vedtak:

1. *Styret ønskjer å selja sjukehusbygget og bustadene i Sauda.*
2. *Saka vert fremma på ny etter avklaring med eigar om dei formelle tilhøva ved salet.*

Det var allereie på dette tidspunktet klart at eit sal av sjukehuset høgst sannsynleg vil gje eit større rekneskapsmessig tap. Saka vart difor send over til Helse Vest RHF for avklaringar både av driftsmessige og formelle tilhøve ved eit eventuelt sal. Helse Vest RHF melde tilbake at det på det tidspunktet var liknande salsprosessar i andre Helse Vest-føretak, og rådde føretaket til å venta på vidare handsaming til desse prosessane var avslutta. Sauda kommune formidla i skriv av 22. juli 2009 til Helse Vest RHF at dei var svært interesserte i å kjøpa sjukehusbygget.

Administrerande direktør har gjennomført forhandlingar med Sauda kommune om sal av bygningsmassen og ein framtidig leigeavtale. Leigeavtalen gjeld leige av areal i sjukehusbygget til poliklinikk, røntgen blodbank, BUP-kontor og ambulansestasjon. Forhandlingar om sal er gjennomført i samarbeid med administrasjonen i Helse Vest, og salssummen er sett til 4 millionar kroner.

Den bokførte verdien på sjukehuseigedommen var per 1. august 2011 kroner 38 148 104, 00, og eit sal vil føra til at føretaket må realisera eit rekneskapsmessig tap.

Sal av sjukehuseigedom som er verdsett over 10 millionar kroner, skal leggjast fram for føretaksmøtet i Helse Vest RHF, jf. helseføretaksloven § 31, vedtektene § 9.

Forslag til kjøpsavtale og leigeavtalen blir lagt fram og presentert i styremøtet.

Verditakst

Føretaket har innhenta ein verditakst på bygningsmassen i Sauda. Oppdraget er utført av takstmann Leiv K. Haga, og endeleg rapport blei motteken 9. august 2011. Verditaksten er berekna i samsvar med NTF sine reglar og retningslinjene - NS 3451 og NS 3940.

Bygningsmassen er tett integrert i dei andre eigedommane som høyrer til Sauda kommune. Dette kompliserer eit sal på den frie marknaden. Marknadsverdien er sett til kr 4,5 mill. og reflekterer salsverdien på eigdommen når ein tek omsyn til plassering og bruk. Den tekniske verdien på bygget er sett til 16 960 000 kroner.

Resultat frå forhandlingane med Sauda kommune

I den framforhandla avtalen kjøper Sauda kommune sjukehuseigedommen for 4 millionar kroner og overtek eigedommen når føretaksmøtet i Helse Vest RHF har godkjent salet. Avtalen inneber òg at føretaket har ein vederlagsfri bruksrett i 10 år på areal til poliklinikk, røntgen blodbank og BUP-kontor. Etter 10 år vil føretaket betala ei leige på 850 kroner pr. kvadratmeter rekna i 2012-kroner. I leigesummen skal kostnader til drift og vedlikehald av areal og straum vera inkludert.

Når det gjeld ambulansegarasje, er det framforhandla ein særleg avtale, der Sauda kommune har forplikta seg til å etablera ein ny 2. etasje på eksisterande ambulansegarasje. Dette for at føretaket skal få etablert ein moderne ambulansestasjon i kommunen.

Inntil ny 2. etasje er ferdigstilt, vil føretaket ikkje betala husleige. Når 2. etasje er utbygd, vil føretaket betala ei leige som dekkjer kommunen sine faktiske kostnader med tilbygget. Etter 10 år skal føretaket betala ei leige på 250 kroner pr. kvadratmeter i 2012-kroner. Samla leigeperiode er sett til 20 år.

Rekneskapsmessige konsekvensar ved sal av Sauda sjukehus i løpet av 2011

Sauda sjukehus	2011	2012	2013	2017	2023	2024
Leigeinntekter	600 000	0	0	0	0	0
Leigekostnader sjukehusbygg 200 kvadratmeter	0	0	0	200 000	200 000	200 000
Energi sjukehusbygget Estimert	450 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Ambulansestasjon – betaler leige for 80 kvadratmeter	0	0	180 000	180 000	180 000	50 000
Energi ambulansestasjon før og etter tilbygg	10 000	10 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Renovasjon, vatn/avløp for ambulansestasjon	0	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Programlisens energi	4 000	0	0	0	0	0
Forsikring (amb.stasj.)	50 000	300	1 000	1 000	1 000	1 000
Reinhald	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Eksterne tenester (drift og vedlikehald	360 000	5 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Avskrivningar	3 641 000	0	0	0	0	0
	4 015 000	178 300	389 000	589 000	589 000	459 000

Prosess

Avtaleforslaget skal handsamast av Sauda kommunestyre den 5. oktober, og føretaket legg til grunn at avtalen blir godkjend. Både føretaket og Sauda kommune ynskjer til å få i stand overdraging av eigedomen før årsskiftet.

Som tidlegare nemnt skal sal av sjukehuseigedom som er verdsett over 10 millionar kroner, leggjast fram for føretaksmøtet i Helse Vest RHF, jf. helseføretaksloven § 31, vedtektene § 9. Når styret har fatta vedtak, blir saka send over til eigar for vidare handsaming.

Konklusjon

Sauda kommune har i tråd med samhandlingsreforma lagt planar for utviding og omlegging av den kommunale helsetenesta. Sauda kommune ynskjer å nytta sjukehuseigedomen til mellom anna sjukeheimsdrift. Når føretaket no har lagt om spesialisthelsetilbodet i Sauda, er det naturleg at føretaket reduserer areal og gjennom dette frigjer driftsmidlar.

Sal av bygningsmassen vil føra til at føretaket får frigjort økonomiske ressursar, samstundes som løysinga gjer at kommunen får hand om ein eigedom som kan utviklast vidare til offentleg føremål. Difor vil administrerande direktør tilrå sal av sjukehuseigedomen i tråd med framforhandla avtalar.

Sauda sjukehus	2011	2012	2013	2022	2023	2024
Leigeinntekter	600 000	0	0	0	0	0
Leigekostnader sjukehus- bygg ca 200 kvadratmeter	0	0	0	170 000	170 000	170 000
Energi sjukehusbygget	450 000	0	0	0	0	0
Ambulansestasjon	0	0	300 000	350 000	350 000	350 000
Energi ambulansestasjon før og etter tilbygg	10 000	0	30 000	30 000	30 000	30 000
Renovasjon, vann/avløp for ambulansestasjon	0	0	0	0	0	0
Programlisens energi	4 000	0	0	0	0	0
Forsikring	50 000	0	0	0	0	0
Reinhald	100 000	0	0	0	0	0
Eksterne tenestar	360 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Avskrivningar	3 641 000	0	0	0	0	0
	4 015 000	5000	335 000	555 000	555 000	555 000

Beløpene er angitt i 2012 kroner og vil bli justert med endringene i konsumprisindeksen -KPI.

I følge de avtaler som er forhandlet frem kan foretaket anvende inntil 300 kvm. Det areal som en har til hensikt å benytte og som er angitt i avtalen utgjør i underkant av 200 kvadrat (eksklusiv ambulansestasjonen). Leieprisen er avtalt til kr 850,- pr kvm. Dette gir en årlig kostnad på kr 170 000,- fra 2020 for arealet i sjukehusbygget.

Pris for leie av ambulansestasjon er anslått. Dette som følge av at en ikke har foretatt noen utredning/prosjektering av hva kostnadene vil bli for å utvide ambulansestasjonen med ny 2 etg. Et realistisk estimat antas å være mellom 2 – 3 mill. Denne kostnaden skal da betales via leie fordelt over 20 år. I tillegg tilkommer renter. Etter 10 år vil foretaket i tillegg betale kr 250 pr kvm i leie for å dekke drift og vedlikehold av stasjonen. Forutsatt et samlet areal på 200 kvm gir dette en årlig leie på kr 50 000,-.

Vedtak (samrøystes):

1. Styret i Helse Fonna HF godkjenner kjøpsavtale og leigeavtale mellom Sauda kommune og Helse Fonna HF.
2. Styret i Helse Fonna HF rår overfor føretaksmøtet i Helse Vest RHF til sal av Sauda sjukehus til Sauda kommune i tråd med føresetnadene i framforhandla avtalar.
3. Kjøpsavtalen mellom Helse Fonna HF og Sauda kommune blir inngått under føresetnad av godkjenning frå føretaksmøtet i Helse Vest RHF.

Saksnr:
Arkivnr:

KJØPEKONTRAKT NR 500690

FAST EIGEDOM

1. PARTAR

Seljar (namn)
Helse Fonna HF
Adresse
Postboks 2170
5504 Haugesund
Seljar sitt personnr./foretaksnr.
983 974 694

og

Kjøpar (namn)
Sauda kommune
Adresse
Postboks 44
4201 Sauda
Kjøpar sitt personnr./foretaksnr
964979367

2. SALSOBJEKT

Seljar overdrar til kjøpar eigedommane

Adresse
Åbødalsveien 79
Gnr/Bnr/Fnr
Gnr.32 bnr. 404 som omfattar bygningane; sjukehusbygget, seljars andel av mellombygg, garasjebygg inkl leilegheit, ambulansegarasje og trafo/avfall
Kommunenr/kommunenamn
4200 Sauda

Eigedommane er vist på vedlagte kart. Vedlegg 1

3. KJØPESUM

Kjøpesummen er avtalt til kr. 4.000.000,-

4. OPPGJER OG TINGLYSING AV SKØYTE

Skøyte for Gnr.32 bnr. 404 som omfattar bygningane; sjukehusbygget, mellombygg/helsebygg, garasjebygg, leilegheit og trafo/avfall – alle med påståande bygningsmasse, vert utstedt av seljar og overlevert kjøpar mot betaling.

Kjøpar skal betale kjøpesummen til seljar sin konto 50820847218 seinast ei veke etter at kjøpekontrakt er signert av begge partar.

Det skal svarast forsinkelsesrente etter lova for kjøpesum som ikkje er betalt ved forfall.

5. OVERTAKING AV BYGNINGAR/TILHØYRSLE

Kjøpar tek over eigedommane når kjøpesummen er innbetalt til seljar sin konto. I tillegg til den faste eigedomen omfattar kjøpet også:

- Alt naglefast utstyr som normalt fylgjer fast eigedom

Risikoen går over på kjøpar ved overtakinga av eigedomen. Vert eigedommen ikkje teken over til fastsett tid og årsaka ligg hjå kjøpar, har kjøpar risikoen frå det tidspunkt eigedommen kunne vore teken over. Frå overtaking svarar kjøpar for alle utgifter på eigedommen og har krav på eventuelle inntekter.

6. UTGIFTER VED SALET

Kjøpar dekker i tillegg til avtalt kjøpesum dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen og tinglysingsgebyr.

7. HEFTE

Eigedommen skal leverast fri for pengehefte, med unntak av dei hefta går fram av vedlagte hefteattestar. Vedlegg 2

Seljar skal betale alle avgifter m.m. knytt til eigedommen, som har forfalle eller som vil forfalle før overtaking. Partane fordeler utgifter til festeavgifter, kommunale avgifter m.m. i eit sluttoppgjær. Seljar er ansvarleg for å utarbeide sluttoppgjæret.

8. TILSTANDEN TIL EIGEDOMMEN

Seljaren kjenner ikkje til omstende, feil eller manglar som ikkje er gjort kjend for kjøpar, eller offentlege pålegg som ikkje er utført eller ikkje er betalt. Seljaren er ikkje kjend med munnlege eller skriftlege private eller offentlege avtalar som gjeld eigedommen utover det som er nemnt i denne kontrakten. Vedlegg 3

9. FORSIKRING

Eigedommen er fullverdiforsikra. Seljar pliktar å halde eigedommen forsikra fram til overtakingdag, jamfør punkt 4. Dersom det skulle oppstå skade som følgje av brann eller anna som vert dekket av forsikringa før overtakinga, har kjøpar rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

10. BRUKSRETT

Helse Fonna HF skal ha rett til å nytte anslagsvis 300 m² vederlagsfritt i 10 år berekna frå eigedommane er overdregne til Kjøpar. Arealet er å forstå som bruksareal inklusiv fellesareal. Areal leien i avtaleperioden er sett til kr 0,- og er inklusiv strøm, normalt reinhald.

Det vert utarbeidd eigen bruksavtale ("leigeavtale") for dette areal. Seljar har til hensikt å anvende følgjande areal til eget føremål:

Areal til blodtapping i u-etg	ca 45 kvadrat
Areal til røntgelab i 1-etg	ca 65 kvadrat
Areal til psyk kontor	ca 15 kvadrat
Areal til poliklinikk i u-etg	ca 53 kvadrat
Areal til arkiv i u-etg	ca 13,7 kvadrat
Areal til ambulansestasjon	ca 80 kvadrat (anslått)*

*Det skal i tillegg etablerast ein ny etasje på ambulansestasjonen.

****Etablering av lokaler i u-etg til kirurgisk – hvor Topp tetå er lokalisert pr i dag. Kjøper må bidra til at disse lokalene kan benyttes til aktuelt formål av foretaket.**

Arealet skal vere funksjonelt for den verksemda seljar skal drive i bygget. Arealet er merka på vedlagde teikningar som blir ein del av denne avtalen. Vedlegg 4

Kjøpar forpliktar seg til å byggja ein ny etasje på eksisterande ambulansegarasje. Etasjen skal prosjekterast i nært samarbeid med Seljar, og skal dekkja behovet til ambulanspersonalet som er på vakt. Inntil denne etasje er etablert vil seljar anvende leilegheiten som finnes i garasjebygget. Kjøpar skal snarast mulig iverksetje prosessen med å få etablert ny etasje, og målsettinga er å ha påbygget ferdig 1 år etter avtaleinngåelse.

Kjøpar forpliktar seg til å finansiera påbygget, men Seljar vil betale ei leiga som dekker Utleigars kapitalkostnader knytt til brutto investeringsutgifter. Desse kostnadane dekkjast over ein periode på 20 år tilsvarende eit lån over same periode til maksimalt 6 % rente (annuitetslån). Målsettinga er oppnå en gunstig fastrente for hele perioden og det er denne rentesatsen skal leggst til grunn for berekning av leiebeløpet. Kjøpars interne kostnader kan ikkje belastast ombyggingsprosjektet.

Seljar har anledning til å anvende/ ambulansebygget så lenge en har denne type aktivitet i Sauda. Etter at Seljar har benyttet oppgradert ambulansestasjon i 10 år vil en betale et leiebeløp for arealet tilsvarende kr 250 pr kvm angitt i 2012 kroner (reguleres iht konsumprisindeksen fra 2012 og frem til tidspkt for når ordinær leie skal betales). Når det er etablert en ny 2 etasje på ambulansegarasjen skal det inngås en separat avtale for ambulansebygget som regulerer det årlige beløpet som skal betales i avtalt tidsperioden og det beløpet som skal gjelde etter utløp av denne perioden. Inntil ny 2 etasje er etablert dekker Kjøpar alle kostnader knyttet til strøm, kommunale avgifter, forsikring, drift av bygget etc. Det skal ikke betales kommunale avgifter på bygget så lenge det benyttes til ambulansestasjon.

Kjøpar skal etablere en separat strømmåler/avleser for ambulansebygget/garasjen. Seljar inngår eget abonnement for dette bygget og betaler energikostnadene direkte til strøm/nettleverandør etter at ny 2 etasje er etablert.

Dersom Seljar trekk seg ut av bygget før periodens utløp skal Seljar betale restbeløpet, med mindre partane blir samde om noko anna. Dersom Kjøpar kan anvende bygget sjølv eller leige ut bygget skal dette takast omsyn til med tanke på restbeløpet.

11. AVTALEBROT

Ved vesentleg for sein betaling som ikkje skuldast seljar, har seljar rett til å heve avtalen etter skriftlig varsel på førehand. Dersom seljar ikkje til rett tid oppfyller sine plikter etter avtalen, kan kjøpar krevje heving og/eller halde attende ein forholdsmessig del av kjøpesummen.

Signering av denne kjøpekontrakten føreset at avtale om bruksrett til og leige av lokale i Åbødalsveien 79 vert signert samstundes, jamfør punkt 10, avsnitt ein og tre. Vert slike avtalar ikkje signert, er denne avtalen ikkje gyldig.

12. TVISTAR

Partane er samde om at ved gjennomføring av denne avtalen vert eventuelle tvistar om manglande oppgjer for leverte tenester mellom Helse Fonna HF og Sauda kommune rekna som løyste og avslutta.

Dersom det oppstår tvist om tolking av denne kjøpekontrakten, skal tvisten først søkast løyst i forhandlingar mellom partane. Dersom det framleis er tvist, skal denne løysast ved ordinær domstolshandsaming.

Kontrakten må godkjennast av Føretaksmøte i Helse Vest og Sauda kommunestyre før den kan gjerast gjeldande/gyldig.. Kontrakten er underskriven i 2 eksemplar, der partane får kvart sitt.

Kjøpar

Stad / dato

For Sauda kommune

.....

Vedlegg:

- ☐ Nr. 1 Kart
- ☐ Nr. 2 Hefteattestar
- ☐ Nr. 3 Oversikt over leigeavtalar
- ☐ Nr. 4 Teikningar

Seljar

Stad / dato

For Helse Fonna HF

.....

Kari Ugland
Adm dir

Leievilkår

Helse Fonna HF

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	2
2	LEIEOBJEKTET	2
3	LEIEOBJEKTETS TILSTAND.....	3
4	UTLEIERS PLIKTER	3
5	LEIETAKERS PLIKTER.....	3
6	DRIFTSUTGIFTER.....	3
7	LEIEPRIS.....	4
8	FAKTURERING OG BETALING	5
9	FORSIKRINGER.....	5
10	FREMLEIE.....	5
11	LEIEFORHOLDETS OPPHØR	6
12	KONTRAKTSADMINISTRASJON.....	6
13	PROSESSUELLE BESTEMMELSER, FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN	6
14	TINGLYSING	6
15	LEIEFORHOLDETS VARIGHET.....	7
16	GYLDIGHET OG EFFEKTIV KONTRAKTSDATO.....	7

□

1 Innledning

1.1 Generelt

Helse Fonna HF, heretter kalt Leietaker og Sauda kommune, heretter benevnt Utleier har inngått følgende avtale om leie av lokaler i gamle Sauda sjukehus.

1.2 Dokument oversikt

Denne Kontrakten består av følgende dokumenter.

- Underskrevet kontraktsforside
- Kontraktsvilkår (dette dokumentet)

1.3 Definisjoner

Med Utleier menes Sauda kommune – foretaksnr 964979367

Med Leietaker menes Helse Fonna HF - foretaksnr 983 974 694.

Med Partene menes Leietaker og Utleier

Med Leieobjekt menes tidligere Sauda sjukehus

Med Kontrakten menes de dokumenter som er beskrevet i 1.2

Leiearealet beregnes i henhold til reglene i Norsk Standard 3940, pkt. 6.3.

2 Leieobjektet

Utleier forplikter seg etter bestemmelsene i denne Kontrakten å leie ut lokaler i Åbødalsvegen 79 - Sauda kommune.

- *Areal utgjør totalt 300 m²*

Blodtapping i u-etasje ca 45 m²

Røntgenlab i 1-etasje ca 65 m²

BUP//Psyk kontor ca 15 m²

poliklinikk ca 53 m²

Arkiv i u-etg ca 13,7 m²

Ambulasjestasjon ca 80 m² (blir større når en har etablert ny etasje)

Når kirurgen flytter ut av lokalene er målsettingen å flytte inn i lokaler i u-etg (hvor Topp tetå leier lokaler pr i dag). Disse lokalene utgjør et areal på anslagsvis 53 kvadrat.

- *Parkeringsplass.*

Besøkende til Leietaker har på lik linje med andre publikumsbesøkende anledning til å bruke utvendige parkeringsplasser.

Ambulansestasjonen må ha inntil 4 parkeringsplasser merket for ansatte slik det fungerer på avtaletidspunktet.

3 Leieobjektets tilstand

Lokalene og eiendommen overtas i den stand som de var ved Leietakers besiktigelse forut for avtaleinngåelsen. Eventuelle ombygginger av lokalet besørges og bekostes av Leietaker. Dersom ytterligere tekniske installasjoner ønskes, besørges/ bekostes disse av Leietaker.

4 Utleiers plikter

Utleier plikter å sørge for at Leieobjektet står til rådighet for Leietaker i leietiden. Utleier er ansvarlig for vanlig renhold av de leide lokalene – i henhold til den hyppighet som foreligger før bygget ble solgt til Sauda kommune. Eksklusiv ambulansestasjon.

5 Leietakers plikter

Leietaker har ansvaret for indre vedlikehold av de lokaler som han har eksklusiv bruksrett til, slik at disse til enhver tid er i håndverksmessig stand. Leietaker plikter å behandle de leide lokaler med tilbørlig aktsomhet, og plikter å utbedre alle skader/ feil som måtte påføres de leide lokaler.

Leietaker har rett til for egen regning å foreta nødvendige ominnredninger, dog betinget av Utleiers skriftlige samtykke.

Leietakeren plikter å drive slik at han ikke gjør naboer, offentlige myndigheter o. l. saklig grunnlag til å kreve forføyninger overfor Utleier som eier.

Leietaker er fullt ut ansvarlig for den skade som tredjemann måtte bli påført, eller ansvar som forøvrig måtte bli gjort gjeldende, som følge av mislighold av de plikter som er nevnt.

6 Driftsutgifter

I tillegg til husleie er Leietaker ansvarlig for betaling av følgende utgifter:

Energi

Leietaker belastes med 0 kwh pr kvadrat multiplisert med leid kvadrat multiplisert med kwh pris som utleier til en hver tid betaler selv.

Utleier skal etablere en separat strømmåler/avleser for ambulansebygget/garasjen. Leietaker inngår eget abonnement for dette bygget og betaler energikostnadene direkte til strøm/nettleverandør etter at ny 2 etasje er etablert. Inntil denne er ferdig belastes ikke Leietaker med energikostnader for ambulanssevirkomheten.

Medisinske gasser

Leietaker betaler ikke noe for medisinske gasser eller service/vedlikehold av gass anlegget (Leietakers behov for medisinske gasser vil opphøre når en flytter virksomheten i fra 2 etg til u-etg).

Felleskostnader

Avfall, brøyting, vaktmester, service og vedlikehold av tekniske installasjoner inngår i avtalen og dekkes av leiebeløpet.

KONTRAKTSVILKÅR

Drift & vedlikehold

Drift og vedlikehold av de leide lokalene inngår i leiebeløpet. Fra det tidspunktet Partene har signert avtalen som gjelder salg av bygningsmassen fra Helse Fonna HF til Sauda kommune opphører Helse Fonna HF sin forpliktelse til å betale for vaktmestertjenester.

Telefon.

Leietaker betaler for eget telefoni abonnement herunder fastelement og trafikkkostnader.

Generelt

Eventuelle tilleggsinvesteringar eller ekstraordinært vedlikehold av det areal Leietaker disponerer – initiert etter ønske/krav i fra Leietaker - skal betales av Leietaker.

7 Leiepris

7.1 Kontraktstype

Leieprisen er spesifisert under 7.3.

7.2 Regulering av leiebeløpet

I leieperioden kan leien reguleres hvert år med den prosentvise endringen i Statistisk Sentralbyrå sin konsumprisindeks. Indeks pr. 15.11 2020 skal leggjast til grunn ved førstegangs regulering. Utleier skal gi Leietaker skriftlig varsel om endring. Første justering kan finne sted pr 15.11 2021.

7.3 Basis leiepris

For leieobjektet som spesifisert i artikkel 2 har Partene avtalt følgende leiepris frem til 31.12 2021:

Kr 0,- pr. måned

Etter utgangen av perioden med fri leie betaler Leietaker:

Kr 850,- pr. kvadrat per år inkl energi.

Beløpet er angitt i 2012 kroner (reguleres iht konsumprisindeksen)

Ambulansestasjon:

De månedlige kostnadene skal beregnes etter at ombyggingsprosjektet er ferdig og betingelsene i avtale 500690 skal legges til grunn – godkjente prosjekt/byggekostnader.

Etter at Leietaker har benyttet oppgradert ambulansestasjon i 10 år vil en betale et leiebeløp for arealet tilsvarende:

Kr 250,- pr. kvadrat per år eksklusiv energi (inkl forsikring, drift og vedlikehold, snøbrøyting etc).

Beløpet er angitt i 2012 kroner (reguleres iht konsumprisindeksen)

8 Fakturering og betaling

8.1 Overføring av krav til tredjepart

Utleier kan ikke overføre utestående krav i forbindelse med denne Kontrakten til tredjepart uten skriftlig tillatelse fra Leietaker.

Utleier er fortsatt ansvarlig for alle sine forpliktelser i forhold til Leietaker selv om Leietaker har gitt Utleier skriftlig tillatelse til å overføre sine krav til tredjepart.

8.2 Betalingsbetingelser

Leien faktureres kvartalsvis og forskuddsvis ved kvartalets begynnelse. Leietaker betaler innen 30 dager etter at korrekt faktura er mottatt.

8.3 Fakturering

Faktura sendes til:

Helse Fonna HF
Regnskap
Postboks 64
5751 Odda

Faktura merkes: Leie av lokaler i gamle Sauda sjukehus

8.4 Fakturaens innhold

8.4.1 Innhold

En faktura skal inneholde:

- Kontonummer, post og/eller bank
- Bankens navn
- Bankens adresse
- Kontraktsnummer
- Beskrivelse av hva som faktureres
- Leiepris i henhold til kontraktens betingelser

9 Forsikringer

Utleier skal tegne alle vanlige huseierforsikringer, herunder fullverdiforsikring for bygning og vanlig ansvarsforsikring som huseier. Leietaker er ansvarlig for vanlig forsikringsdekning av eget innbo og løsøre.

10 Fremleie

Leietaker har ikke rett til å fremleie leieobjektet, eller deler av leieobjektet uten Utleier sitt samtykke. Eventuell fremleie endrer ikke Leietaker sine plikter overfor Utleier etter denne avtale.

11 Leieforholdets opphør

11.1 Leietaker

Når leieforholdet er slutt skal Leietaker overlevere lokalene med tilbehør til Utleier i samme stand som ved overtagelsen - normalt godt vedlikeholdt, i ryddet og rengjort stand. Såfremt Utleier ikke krever fjernet fast inventar, innvendige vegger, dører, himling, gulvbelegg, elektriske installasjoner etc. som Leietaker har anbrakt eller bekostet, og som Leietaker ikke ønsker å fjerne, tilfaller disse Utleier vederlagsfritt ved kontraktstidens utløp.

Ved demontering av innredning og inventar m.v. nevnt ovenfor, må sår og skjemmende merker utbedres, og lokalene for øvrig bringes i samme stand som ved overtagelse.

11.2 Utleier

Mangler som Leietaker er ansvarlig for og som burde ha vært oppdaget av Utleier, må påberopes av denne innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt. Dette gjelder ikke hvis Leietaker har handlet svikaktig. Mangler som Leietaker ikke har utbedret innen en rimelig frist, kan Utleier utbedre på Leietakers bekostning.

12 Kontraktsadministrasjon

12.1 Kommunikasjon

All kommunikasjon skal rutes gjennom det personell som er angitt som kontaktpersoner av Partene. All korrespondanse vedrørende Kontrakten skal være skriftlig, på norsk, og skal være merket med kontraktsnummeret.

12.2 Endringer

Endringer av krav og betingelser som er nedfelt i Kontrakten kan bare endres ved at begge Partene signerer en endringsavtale.

13 Prosessuelle bestemmelser, forholdet til husleieloven

Partene er underlagt vanlige regler for utleie, jfr. lov om husleie, i den utstrekning annet ikke fremgår av denne avtale.

14 Tinglysing

Denne leieavtale kan tinglyses på eiendommen med prioritet etter det som nå eller i fremtiden vil påhvile eiendommen av pantegjeld og/eller servitutter. Partene betaler sine egne kostnader ved tinglysing.

KONTRAKTSVILKÅR

15 Leieforholdets varighet

Leietaker har rett til å leie areal til røntgenlab, blodbank og barne og ungdomspsykiatrien så lenge en har aktivitet innenfor disse områdene.

Leietaker har rett til å benytte areal til observasjonssenger så lenge partene har en felles avtale om denne driften.

Leietaker har rett til å anvende lokalene som benyttes til kirurgisk poliklinikk i u-etg så lenge en har aktivitet innenfor dette fagområdet.

16 Gyldighet og effektiv kontraktsdato

Denne Kontrakten trer i kraft ved siste underskriftsdato, uansett hvem av Partene som underskriver sist.

Kontrakten utstedes i to originaleksemplarer, ett til hver av Partene.

FOR-057/11 VEDTAK:

Enstemmig vedtatt.

Sauda kommune inngår kjøpekontrakt og leieavtale med Helse Fonna slik kontraktene er framlagt og foreslått.

•

I tillegg til de 4,12 millioner kroner som tidligere er bevilget til kjøp av sykehuset, bevilges det ytterligere 3 millioner kroner til å bygge en leilighetsdel som ny 2. etasje på ambulansestasjonen. Helse Fonna refunderer kostnadene slik det framgår av kjøpekontrakten. Investeringsutgiftene, 3 millioner kroner, finansieres av lånemidler.

•

•Det bevilges nødvendige midler til prosjektering av 12 institusjonsplasser i 2. etasje. Planer og detaljerte kostnader legger fram for kommunestyret når prosjekteringen er ferdig. Det bevilges 1 million til prosjektinger av 12 insitusjonsplasser.

•

•Det må også foreta prosjektering/kalkyler knyttet til ombygging av 3. etasje. Det må blant annet vurderes/foretas nødvendige infrastrukturiltak for framtidig ombygging/bruk. Til dette bevilges det i denne omgang 1 million kroner. Dette finansieres ved bruk av lånemidler. Dette er et første estimat. Rådmannen

•kommer tilbake til kommunestyret når kalkyler foreligger etter prosjekteringen. Kommunestyret slutter seg til de vurderinger og forslag til driftmodeller som framkommer av saksframlegget. Det vise særlig til avsnittene *Behov for nye plasser med heldøgnsomsorg, personalmessige konsekvenser, konsekvenser for den totale driften av pleie og omsorgstjenesten, og forslag til driftsmodeller*. Vurdere velferdsteknologi/Smart løsninger i konkret planlegging, opprustning og drift av Helsehuset.