

## Vedlegg 3

# LEIEKONTRAKT FOR FORMÅLSBYGG

## 1 AVTALENS PARTER

### 1.1 Utleier

Arendal Eiendom KF

### 1.2 Leietaker

Arendal Kommune

### 1.3 Forholdet mellom partene

Avtalen regulerer forholdet mellom Arendal Eiendom KF som utleier, og Arendal kommune som leietaker av kommunale formålsbygg. Formålsbygg defineres her som kulturhistoriske bygninger, bygg inneholdende helt sentrale funksjoner, spesialtilpassede bygninger og andre eiendommer som mangler et aktivt leverandørmarked.

### 1.4 Pris

Pris er fastsatt i samsvar med rammeavtalen inngått mellom rådmannen i Arendal kommune og eiendomssjef i Arendal Eiendom KF.

## 2 BRUK OG VEDLIKEHOLD

### 2.1 Leiers plikter

§ Leieobjektene overtas i den stand leieobjektene er ved avtaleinngåelsen.

§ Leier plikter i forbindelse med bruken av leieobjektene å rette seg etter de bestemmelser som gjelder for eiendommen, herunder ordensregler som er fastsatt av utleier, og plikter for øvrig å

etterkomme de instruksjoner gitt av utleier eller av offentlig myndighet. Leier plikter å innhente alle nødvendige tillatelser som følger av leiers bruk av leieobjektene.

- § Leier plikter å varsle utleier om alle forhold som krever utbedring, vedlikehold, sikring, samt også om forhold som krever oppgradering.
- § Leier har ansvar for å gjennomføre brannverntiltak i de leide arealene, herunder for gjennomføring av brannøvelser og øvelser for evakuering og annen egnet opplæring av egne ansatte og brukere av de leide arealene.
- § Leier har ansvaret for drift, vedlikehold og fornyelse av ikke fastboltet utstyr, spesialinnredninger, installasjoner og annet brukerutstyr som er installert for eller av leier, eller av de brukergrupper som leier gir adgang til leieobjektene.
- § Leier plikter å gi representant for utleier adgang til lokalene på dagtid i alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, m.v.
- § Leier plikter å benytte utleiers forvaltningssystem ved all varsling vedrørende avvik eller tilstander som ikke krever umiddelbar innsats. Med avvik eller tilstander som krever umiddelbar innsats, menes forhold som kan volde alvorlig personskade eller død, samt forhold som umiddelbart kan gi store bygningsmessige skader.

## 2.2 Utleiers plikter

- § Utleier er ansvarlig for alt utvendig bygningsmessig vedlikehold, herunder leieobjektens faste tekniske anlegg, utomhusarealer og eventuelle fellesarealer.
- § Utleier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold av leieobjektene.
- § Utleier er ansvarlig for at den standard lokalene var i ved overtagelsen opprettholdes.
- § Utleier plikter å gjøre utbedringer, og endringer som er nødvendige for å oppfylle lov og forskriftskrav. Reforhandling av leiepris kan i slike tilfeller kreves av begge parter, alternativt bevilges utleier midler øremerket til dette formål av Arendal bystyre.
- § Vedlikeholdsplikten omfatter ikke ombygning, ominnredning eller endring av lokalene.
- § Utleier plikter raskt å sette i gang tiltak ved meldinger om bygningsmessige avvik som krever umiddelbar innsats (Fare for alvorlig skade på personell eller bygning). Utleier plikter å svare på øvrige meldinger om bygningsmessige avvik eller tilstander meldt inn i forvaltningssystemet innen rimelig tid.

## 2.3 Særlig om lekeapparater og tilvarende utstyr

Leier er ansvarlig for daglig tilsyn av alle lekeapparater og annet tilsvarende utstyr som omfattes av forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Leier skal umiddelbart varsle utleier om alle forhold som

krever utbedring eller sikring, og skal følge instruks som utleier eventuelt har gitt vedrørende slikt utstyr.

Utleier er ansvarlig for plassering, montering, vedlikehold og overordnet tilsyn med alle lekeapparater og annet tilsvarende utstyr som omfattes av forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, og skal herunder sikre gjennomføring av uavhengig, periodisk kontroll med slikt utstyr, jf også forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften). Utleier kan gi leier instruks vedrørende den nærmere bruk av slikt utstyr, og vedrørende det daglige tilsyn.

### 3 Signatur

Dato:

Sted:

For utleier:

For leietaker:

.....

.....

Øystein Sangvik, Eiendomssjef

Harald Danielsen, Rådmann