

EIENDOMSFORVALTNING I NAV ARBEIDS- OG VELFERDSETATEN

(logo)

MAL FOR SAMARBEIDSAVTALE MED KOMMUNEN OM DRIFT OG FORVALTNING AV EIENDOM

AVTALE

OM

DRIFT OG FORVALTNING AV

EIENDOM

MELLOM

OG

AVTALE OM DRIFT OG FORVALTNING AV EIENDOM

mellom

og

Sted: _____ Dato: ____/____ 20.....

.....

Kontaktperson:

.....

.....

Kontaktperson:

.....

Avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer, hvorav hver part beholder 1 eksemplar.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 BAKGRUNN	5
2 TEMA FOR AVTALEN.....	5
3 OPPRETTELSE AV ET LEIEFORHOLD.....	5
3.1 KRAV TIL BARE EN LEIETAKER	5
3.2 INNGÅELSE AV HUSLEIEKONTRAKT	5
3.3 SÆRLIG OM TILFELLER DER EN PART EIER BYGNINGEN PARTENE SKAL SAMLOKALISERES I	6
4 VARIGHET OG OPPHØR.....	6
5 FORHOLDET TIL UTLEIER	6
6 KOSTNADSFORDELING.....	7
6.1 OVERORDNET PRINSIPP	7
6.2 FORDELINGSNØKKELE	7
6.3 BETALINGSPOSTENE.....	8
6.3.1 Husleie	8
6.3.2 Drift og eventuelle fellesutgifter.....	8
6.3.3 Vedlikehold.....	8
6.3.4 Kontordrift	8
6.3.5 Erstatningskrav og prisavslag.....	8
6.3.6 Årlig avregning av a konto-betaling	8
6.4 ÅRLIG REVIDERING AV FORDELINGSNØKKELEN	9
6.5 BETALING	9
7 ENDRINGER I ELLER AVSLUTNING AV DET UNDERLIGGENDE LEIEFORHOLDET	9
7.1 ENDRINGER I DET UNDERLIGGENDE LEIEFORHOLDET	9
7.2 AVSLUTNING AV DET UNDERLIGGENDE LEIEFORHOLDET	9
8 REGLER FOR BRUK AV EIENDOMMEN	10
9 INTERKOMMUNALT SAMARBEID	10
10 INFORMASJONSPLIKT OG INNSYN, BRUKERUTVALG	10
11 MISLIGHOLD OG SANKSJONER	10
12 OPPHØR AV SAMLOKALISERINGEN	11
13 TVISTELØSNING.....	11

1 BAKGRUNN

Denne avtalen er inngått på bakgrunn av overordnet samarbeidsavtale inngått mellom Kommunenes Sentralforbund og Arbeids- og sosialdepartementet xx.xx.xxxx, og skal regulere partenes stilling i forbindelse med samlokalisering i kommunen når det gjelder eiendomsforvaltning og drift av arbeids- og velferdskontoret i kommunen (fysisk samlokalisering). Den nærmere avgrensningen av kommunens tjenesteomfang, og dermed hvilke enheter som skal inn i det felles lokalet, er regulert i egen avtale mellom partene.

2 TEMA FOR AVTALEN

Avtalen er inngått som følge av samlokalisering mellom stat og kommune i kommune, og skal regulere spørsmål om drift og forvaltning av eiendommen partene er eller blir samlokalisert i.

Avtalen regulerer fordeling av kostnader og ansvar knyttet til husleie, driftsutgifter, felleskostnader og kontordrift (rekvisita, møbler etc.) og andre kostnader som skyldes lokalisering i ett lokale, herunder kostnader knyttet til inngåelse og avslutning av leieforholdet. Avtalen regulerer ikke spørsmål vedrørende IKT og telefoni, og heller ikke spørsmål som vedrører den faglige utføringen av partenes arbeidsoppgaver. Det forutsettes at slike forhold reguleres i egne avtaler mellom partene.

Denne avtalen gjelder ikke for eksklusive arealer der partene inngår egne leieavtaler direkte med utleier om arealer til eksklusiv bruk.

3 OPPRETTELSE AV ET LEIEFORHOLD

3.1 Krav til bare en leietaker

Det skal være, eller bli, inngått en leieavtale mellom en av partene i denne avtalen og en utleier, basert på standard husleiekontrakt for NAV, kommunens standard eller andre alminnelige standarder, med de endringer som leietaker og utleier har blitt enige om gjennom forhandlinger. Det skal ikke inngås avtaler der begge parter står som leietaker. Det skal heller ikke utarbeides fremleieavtaler mellom partene, da denne avtalen fullt ut skal regulere forhold knyttet til drift og forvaltning av eiendommen.

3.2 Inngåelse av husleiekontrakt

Samlokaliseringen skal skje i et allerede eksisterende leieforhold, og gjelder følgende eiendom:

Adresse:

Kommune:

Gårdsnummer:

Kommunennummer:

Bruksnummer:

Fylke:

Seksjonsnummer:

Nærmere informasjon om eiendommen fremgår av vedlagte leieavtale, inngått mellom (utleier) og (leietaker), datert xx.xx.xxxx.

Leiekontrakt er ikke inngått på tidspunkt for signering av denne avtalen.

Partene enes om at skal stå som leietaker og lede prosessen med inngåelse av leiekontrakten. Den part som ikke skal stå som leietaker skal kunne delta i prosessen med råd og anbefalinger i den utstrekning partene finner ønskelig. Partene skal i forkant av arbeidet avstemme sine standarder med hensyn til husleiekontrakter, kravspesifikasjon og eventuelle retningslinjer for eiendomsforvaltning.

Når husleiekontrakten er inngått, skal den vedlegges denne avtalen.

Etableringskostnader deles i henhold til fordelingsnøkkelen i punkt 6.

3.3 Særlig om tilfeller der en part eier bygningen partene skal samlokaliseres i

Det skal ikke ha betydning for denne avtalen at en av partene eier bygget som partene skal samlokaliseres i, dog slik at eier ikke også kan stå som leietaker. Det innebærer at leiebetaling skal skje fullt ut av leietaker, og at den annen part skal refundere sin forholdsmessige andel i tråd med denne avtalen, jf. punkt 6.3.

Avtalen som inngås mellom den part som er eier og den annen part, skal være basert på standard husleiekontrakt for NAV, kommunens standard eller andre alminnelige standarder, med de endringer som partene har blitt enige om gjennom forhandlinger. Avtalt leie skal ikke ligge over gjengs markedsleie.

4 VARIGHET OG OPPHØR

Denne avtalen varer fra tidspunkt for signering inntil samlokaliseringen opphører mellom de to partene, eller avtalen erstattes av en ny avtale mellom partene.

Virkningene av opphørt samlokalisering reguleres av punkt 12.

5 FORHOLDET TIL UTLEIER

Det er bare en av partene i denne avtalen som skal stå som leietaker, jf. punkt 3. Det er bare leietaker som har de fulle rettigheter og plikter, herunder partsrettigheter, i henhold til inngått husleiekontrakt. Det er bare denne parten som skal ha kontakt med utleier.

Betaling av husleie og andre kostnader som følger av husleiekontrakten skal betales fullt ut av leietaker.

Den part som står som leietaker plikter å følge opp at utleier overholder sine forpliktelser etter husleieavtalen.

Den part som ikke står som leietaker, skal kunne påvirke leietakers oppfyllelse av forpliktelsene etter husleiekontrakten gjennom brukerutvalget, jf. punkt 10.

Rettigheter og plikter for den part som ikke står som leietaker, reguleres fullt ut av denne avtalen.

6 KOSTNADSFORDELING

6.1 Overordnet prinsipp

Partene skal søke å oppnå en rettferdig fordeling av kostnadene til drift og forvaltning av eiendommen. Samlokaliseringen skal ikke medføre at en part overfører kostnader til den annen part. Fordelingsnøkkelen anvendes så langt det passer på kostnader som ikke er nevnt i denne avtalen, men som det er naturlig at begge parter dekker.

6.2 Fordelingsnøkkel

Prinsippet om rettferdig kostnadsfordeling skal ligge til grunn for fordelingsnøkkelen som utarbeides.

Partene skal utarbeide en fordelingsnøkkel som vedlegges denne avtalen, tilpasset de lokale forhold. Det anbefales at fordelingsnøkkelen gjøres så enkel som mulig. Der partene i fellesskap skal disponere hele arealet i fellesskap, anbefales det at antall årsverk for den enkelte part danner grunnlaget for fordelingsnøkkelen.

Dersom en eller begge partene skal disponere deler av arealet eksklusivt, og dette arealet ikke er gjenstand for en egen leiekontrakt, jf. punkt 2, bør fordelingsnøkkelen ta høyde for dette dersom antall årsverk alene ikke vil gi uttrykk for en rettferdig fordelingsnøkkel. Arealene bør da trekkes ut før husleieutgiftene fordeles. Når det gjelder fordeling av øvrige utgifter må det her tas stilling til om det er antall ansatte eller areal som skal brukes som fordelingsnøkkel.

Forslag til enkel modell:

Part	Årsverk	Prosentvis andel/fordelingsnøkkel
Stat		
Kommune		

I utarbeidet fordelingsnøkkel skal det også angis i hvilken grad endringer i årsverk skal påvirke fordelingsnøkkelen, og fra hvilket tidspunkt endringen i så fall skal tre i kraft. Dersom intet annet er avtalt, gjelder følgende:

Endringer i antall årsverk skal medføre endringer i fordelingsnøkkel med virkning fra 1. januar og 1. juli hvert år.

6.3 Betalingspostene

6.3.1 Husleie

Betaling skjer fra leietaker til utleier i henhold til den underliggende husleiekontrakten. Leietaker viderefakturerer den annen part i henhold til fordelingsnøkkelen som gjelder på tidspunktet for betaling fra leietaker.

6.3.2 Drift og eventuelle fellesutgifter

Driftsutgifter som skal betales i henhold til den underliggende husleieavtalen (strøm, renhold etc.) betales av leietaker til utleier i henhold til husleiekontrakten og viderefaktureres den annen part i denne avtalen i henhold til fordelingsnøkkelen som gjelder på tidspunktet for betaling fra leietaker. Det samme gjelder betaling for fellesutgifter dersom det følger av den underliggende husleiekontrakten at fellesutgifter skal betales.

6.3.3 Vedlikehold

Vedlikehold betales og besørges av den part som står som leietaker. Dokumenterte vedlikeholdsutgifter viderefaktureres kvartalsvis i henhold til fordelingsnøkkelen på tidspunktet for viderefakturering.

6.3.4 Kontordrift

Med kontordrift menes anskaffelse, drift og vedlikehold av kopimaskin(er) rekvisita, møbler og annet som naturlig må regnes som kontordrift.

Partene avtaler at skal bekoste og besørge kontordriften i det lokalet der partene er samlokalisert. Det kan også avtales en fordeling av postene. I så fall skal det utarbeides en liste over hvilken part som anskaffer, drifter og vedlikeholder de ulike postene som partene velger å regulere.

Dokumenterte kostnader som nevnt i avsnittet over viderefaktureres kvartalsvis i henhold til fordelingsnøkkelen på tidspunktet for viderefakturering.

6.3.5 Erstatningskrav og prisavslag

Leietaker er ansvarlig for erstatningskrav som følger av den underliggende husleiekontrakten. Dersom erstatningskravet oppstår som følge av handlinger eller unnlatelser fra den part i denne avtalen som ikke er leietaker, eller noen denne svarer for, kan leietaker kreve regress av denne part. Dersom det ikke er mulig å plassere ansvaret for den erstatningsbetingende handlingen eller unnlatelsen hos noen av partene alene, eller begge parter er ansvarlige, skal erstatningskravet deles i henhold til fordelingsnøkkelen som gjaldt på tidspunktet for den skadevoldende handlingen eller unnlatelsen.

Dersom mislighold fra utleiers side medfører at leietaker kan kreve erstatning og/eller prisavslag, eller kan gjøre gjeldende andre sanksjoner som reduserer kostnadene eller medfører utbetaling fra utleier, skal en slik reduksjon i pris eller utbetalt erstatning komme begge parter i denne avtale til gode i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel, med mindre det kan påvises at misligholdet har rammet en av partene mer enn den andre. I så fall skal partene gjennom brukerutvalget enes om korrekt fordeling.

6.3.6 Årlig avregning av a konto-betaling

Dersom betaling av driftskostnader og fellesutgifter betales a konto i henhold til den underliggende husleiekontrakten, skal det skje en årlig avregning av a konto-betalingen det påfølgende år. På tidspunktet for slik avregning i henhold til den underliggende husleiekontrakten, skal leietaker viderefakturere eller tilbakebetale den annen part i denne avtalen, basert på snittet av fordelingsnøkkelen for det foregående året.

6.4 Årlig revidering av fordelingsnøkkelen

Dersom det viser seg at avtalt fordelingsnøkkel ikke er egnet til å oppnå målet om rettferdig kostnadsfordeling, skal partene i fellesskap finne fram til en ny fordelingsnøkkel. Brukerutvalget, jf. punkt 10, er ansvarlig for å foreta en regelmessig vurdering av fordelingsnøkkelen, og skal foreslå endringer for partene dersom fordelingsnøkkelen ikke oppfyller det overordnede kravet til rettferdig kostnadsfordeling.

6.5 Betaling

Alle krav på betaling etter denne avtalen skal fremsettes i en faktura med forfall pr. 30 dager etter at faktura er mottatt av den annen part.

Partene kan avtale at kostnader knyttet til kontordrift skal innbetales a konto, dersom det viser seg at det vil være uforholdsmessig kostnadskrevende å skulle dekke kostnadene, og først få dekket den andres andel etterskuddsvis. A konto-beløpet fastsettes av partene i fellesskap. Avregning av a konto-betaling skal skje som fastsatt i punkt 6.3.

Partene kan utpeke en felles representant som skal sørge for avstemming av partenes krav mot den annen part kvartalsvis eller månedlig, dersom det i punkt 6.3.4 er avtalt at partene fordeler kostnadene ved kontordrift.

Partene kan avtale et prosentvis fakturapåslag for å dekke de administrative kostnadene til den part som har det utførende ansvaret etter avtalen.

7 ENDRINGER I ELLER AVSLUTNING AV DET UNDERLIGGENDE LEIEFORHOLDET

7.1 Endringer i det underliggende leieforholdet

Endringer i det underliggende avtaleforholdet med utleier skal drøftes i brukerutvalget, jf. punkt 10, dersom det påvirker kostnadene til den andre part i denne avtalen. Andre endringer bør også drøftes i brukerutvalget.

7.2 Avslutning av det underliggende leieforholdet

Ved avslutning av leieforholdet skal hver av partene i denne avtalen medvirke til at leietakers forpliktelser i henhold til den underliggende leiekontrakten overholdes.

Hver part svarer for sine egne fraflyttingskostnader. Dersom flytting skal skje samlet til et nytt lokale, kan partene avtale felles flytting. Kostnadene knyttet til felles flytting fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel på tidspunktet for flytting, med mindre dette gir et åpenbart urimelig resultat eller partene avtaler noe annet.

Kostnader knyttet til vedlikeholdsarbeid, krav fra utleier eller andre forpliktelser etter husleiekontrakten som følge av fraflyttingen, fordeles i henhold til gjennomsnittelig fordelingsnøkkel for hele leieperioden, med mindre partene beslutter at man skal benytte fordelingsnøkkelen som gjelder på fraflyttingstidspunktet. Dersom det har vært utført mangelfullt vedlikehold i leieperioden, og dette innebærer merkostnader i forhold til forsvarlig vedlikehold gjennom leieperioden, skal differansen utelukkende belastes den part som står ansvarlig for vedlikeholdet.

8 REGLER FOR BRUK AV EIENDOMMEN

Den part som står som leietaker skal formidle til den annen part de til enhver tid gjeldende bruksregler som utleier kan pålegge leietaker etter husleiekontrakten. Den annen part er forpliktet til å følge de reglene som er formidlet.

9 INTERKOMMUNALT SAMARBEID

Dersom samlokaliseringen omfatter flere kommuner (interkommunalt samarbeid), skal denne avtalen bare inngås med den kommunen der eiendommen er lokalisert. Forholdet mellom kommunene må reguleres i egne avtaler, og skal ikke påvirke innholdet i denne avtalen. Statsetaten skal bare forholde seg til den kommunen som er part i denne avtalen, også når det gjelder fakturering av kommunens kostnader der statsetaten er leietaker i leieforholdet. Unntak fra dette gjelder i forhold til brukerutvalget, som skal bestå av representanter fra alle kommunene, jf. punkt 10.

10 INFORMASJONSPLIKT OG INNSYN, BRUKERUTVALG

Leiekontrakten skal være vedlagt eller vedlegges denne avtalen, jf. punkt 3.2, slik at den part i denne avtalen som ikke er part i husleiekontrakten, har innsyn i avtalen.

Den part som står som leietaker plikter å informere den annen part om forhold som berører leieforholdet. Endringer i leieforholdet reguleres av punkt 7.

Hver av partene skal ha innsyn i den annen parts regnskaper knyttet til samlokaliseringen.

Partene skal i fellesskap oppnevne et brukerutvalg som skal ha ansvar for oppfølging av denne avtalen. Hver part oppnevner to personer hver, hvorav en person skal representere ledelsen, og den andre skal representere de ansatte. Brukerutvalget regulerer selv frekvens og tema for sine møter.

Dersom det er inngått et interkommunalt samarbeid, skal de(n) kommunen(e) som ikke har det felles lokalet i sin kommune, ha en representant (hver) i brukerutvalget.

11 MISLIGHOLD OG SANKSJONER

Det foreligger mislighold dersom en av partene ikke oppfyller sine forpliktelser etter denne avtalen.

Ved forsinket betaling kan den annen part kreve forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17.12.1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

Den part som ikke står som leietaker og som ikke skal besørge drifting av felles lokale, kan holde tilbake betaling dersom den annen part ikke oppfyller sine forpliktelser etter denne avtalen. Denne kan også kreve prisavslag. Dersom det er nødvendig å foreta innkjøp for å besørge drift for den part som ikke er ansvarlig for dette, kan disse kostnadene belastes den ansvarlige part, dog slik at beløpet skal fordeles i henhold til fordelingsnøkkelen. Eventuelle merkostnader skal dekkes fullt ut av den ansvarlige part.

Ved vesentlig mislighold av en av partenes forpliktelser etter denne avtalen, skal avtalen reforhandles for å unngå videre vesentlig mislighold. Reforhandlingen kan også innebære overflytting av den underliggende leieavtalen eller endring av ansvaret for driften.

Dersom partene ikke oppnår enighet, skal enighet søkes løst gjennom tvisteløsningsmekanismen i punkt 14.

Partene kan ikke avslutte samlokaliseringen som følge av mislighold eller vesentlig mislighold.

12 OPPHØR AV SAMLOKALISERINGEN

Partene kan ikke avslutte samlokaliseringen med mindre det foreligger en beslutning om dette fra Storting eller regjering, eller det på annet vis er fattet et lovlig vedtak om opphør av samlokaliseringen som berører NAV generelt, eller denne kommunen spesielt, for eksempel som følge av vedtak om interkommunalt samarbeid.

Dersom opphøret av samlokaliseringen gjør at den underliggende leiekontrakten ikke lenger kan nyttiggjøres, skal partene dele kostnadene knyttet til leieforholdet så lenge leieforholdet løper, fordelt etter gjennomsnittlig fordelingsnøkkel fram til opphøret.

Den part som er part i leiekontrakten plikter å arbeide for at kostnadene knyttet til den underliggende leiekontrakten blir så lav som mulig i perioden etter at lokalene ikke lenger benyttes av partene, for eksempel gjennom fremleie eller gjennom forhandlinger med utleier. Kostnadene knyttet til dette fordeles i henhold til gjennomsnittlig fordelingsnøkkel fram til opphøret.

Reguleringen over gjelder tilsvarende der det kan skje en delvis utnyttelse av lokalene.

13 TVISTELØSNING

Ved en eventuell tvist mellom partene vedrørende denne avtalen, skal partene tilstrebe å komme til enighet uten involvering fra tredjemann. Dersom det er klart at partene ikke vil kunne komme til enighet, skal tvisten løses i samsvar med tvisteløsningsmekanismen som er blitt bestemt i eller med hjemmel i lov om ny arbeids- og velferdsforvaltning.