

06 NOV 2019

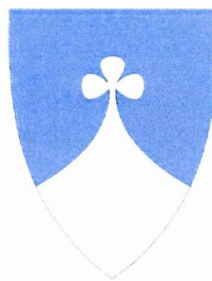
MOTTATT

Versjon:
Dato:

1.1.1
Mars 19
Side 1 av 8

Avtale om drift og forvaltning av
eiendom med kommunen

EIENDOMSFORVALTNING I ARBEIDS- OG VELFERDSETATEN



AVTALE

OM

**DRIFT OG KOSTNADSFORDELING FOR
NAV INDRE FOSEN**

Produsent: Etatseiendom

Sign:  / _____

Avtaleparter

NAV Trøndelag
og
Indre Fosen Kommune

Sted: Fussa

Dato: 12/11 2019

Vigdis Bolås

Kontaktperson (Indre Fosen Kommune)

Kommunedirektor

Bank W.W. Jøn

Kontaktperson (NAV Trøndelag):

Dirkter

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

Produsent: Etatseiendom

Sign: BN / _____

UBO

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 BAKGRUNN	4
2 TEMA FOR AVTALEN	4
3 OPPRETTELSE AV ET LEIEFORHOLD	4
3.1 INNGÅELSE AV LEIEKONTRAKT	4
3.2 SÆRLIG OM TILFELLER DER EN PART EIER BYGNINGEN PARTENE SKAL SAMLOKALISERES I	4
4 VARIGHET OG OPPHØR	4
5 FORHOLDET TIL UMLEIER	5
6 KOSTNADSFORDELING	5
6.1 OVERORDNET PRINSIPP	5
6.2 FORDELINGSNØKKEL	5
6.3 BETALINGSPOSTENE	5
6.3.1 Lederfunksjon	5
6.3.2 Husleie	6
6.3.3 Felleskostnader eiendom	6
6.3.4 Vedlikehold	6
6.3.5 Kontordrift	6
6.3.6 Erstatningskrav og prisavslag	6
6.4 BETALING	6
7 ENDRINGER I ELLER AVSLUTNING AV DET UNDERLIGGENDE LEIEFORHOLDET	7
7.1 ENDRINGER I DE UNDERLIGGENDE LEIEFORHOLDENE	7
7.2 AVSLUTNING AV UNDERLIGGENDE LEIEFORHOLDENE	7
8 REGLER FOR BRUK AV EIENDOMMEN	7
9 INFORMASJONSPLIKT OG INNSYN, BRUKERUTVALG	7
10 MISLIGHOLD OG SANKSJONER	7
11 OPPHØR AV SAMLOKALISERING	8
12 TVISTELØSNING	8

Produsent: Etatseiendom

Sign:  / _____

UBO

1 BAKGRUNN

Denne avtalen er inngått på bakgrunn av overordnet samarbeidsavtale inngått mellom Kommunenes Sentralforbund og Arbeids- og inkluderingsdepartementet 21.04.2006, og skal regulere partenes stilling i forbindelse med samlokalisering i kommunen når det gjelder drift og eiendomsforvaltning av NAV-kontoret i kommunen (fysisk samlokalisering). Den nærmere avgrensningen av kommunens tjenesteomfang, og dermed hvilke enheter som skal inn i det felles lokalet, er regulert i gjeldende samarbeidsavtale mellom partene.

2 TEMA FOR AVTALEN

Avtalen er inngått som følge av samlokalisering mellom stat og Indre Fosen kommune i NAV Indre Fosen. Avtalen regulerer spørsmål om drift og kostnadsdeling i lokalene NAV Indre Fosen er eller blir samlokalisert i.

Avtalen regulerer fordeling av kostnader og ansvar knyttet til leie, driftsutgifter, lederfunksjon, 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 drift av 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 Inngåelse av leiekontrakt

Alle forhold knyttet til leie av lokaler er regulert i egne eiendomsavtaler.

3.2 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. Eier kan ikke 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 leiekontrakt 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 partene, eller avtalen erstattes av en ny avtale mellom partene. Avtalen løper til en av partene krever reforhandling og ny avtale er undertegnet. Reforhandling skal starte senest 6 måneder etter at en av partene har bedt om det.

Produsent: Etatseiendom

Sign:  / _____

VBo

Virkningene av opphørt samlokalisering reguleres av punkt 11.

5 FORHOLDET TIL Utleier

NAV Trøndelag står som leietaker dersom ikke annet er avtalt. Det er bare leietaker som har de fulle rettigheter og plikter, herunder partsrettigheter, i henhold til inngått leiekontrakt. Det er bare denne parten som skal ha kontakt med utleier. Betaling av leie og andre kostnader som følger av leiekontrakten skal betales fullt ut av leietaker.

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

Den part som ikke står som leietaker, skal kunne påvirke leietakers oppfyllelse av forpliktelsene etter leiekontrakten gjennom brukerutvalget, jf. punkt 9.

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. Fordelingsnøgkelen 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 fordelingsnøgkelen som utarbeides.

Kommune og stat svarer for sin andel av kostnader i NAV Indre Fosen i forhold til antall faste og midlertidige årsverk som partene er representert med i NAV Indre Fosen.

Fordelingsnøgkelen fremkommer ut ifra andelen faste og midlertidige stillinger (årsverk) for hhv kommune og stat i NAV Indre Fosen. Alle stillinger som jobber med NAV-kontorets vedtatte oppgaveportefølje skal telles med.

Det foretas opptelling av stillingene hvert år den 1. september, ved endring av fordelingsnøkkel vil ny fordelingsnøkkel gjelde fra 01.01. påfølgende år. Gjeldende fordelingsnøkkel og oversikt over stillingene med ansettelsesforhold og stillingsbrøker framkommer i vedlegg til denne avtalen.

6.3 Betalingspostene

6.3.1 Lederfunksjon

Kostnader vedrørende lønn til lederen for NAV Indre Fosen fordeles ved inngåelse av driftsavtalen etter følgende fordelingsnøkkel:

	Kommune	Stat
Lederlønn	40%	60%

Produsent: Etatseiendom

Sign:  / _____

VBO

Lederlønn omfatter lønn, sosiale utgifter, telefonutgifter, reiseutgifter og kurs/kompetanseutgifter etc.
Særskilte tjenester som ikke dekkes av denne avtalen, avtales og faktureres særskilt. Ved vesentlige endringer i bemanningen eller andre forhold som gjør at denne fordelingen medfører en urimelig fordeling av kostnadene skal fordelingsnøkkelen tas opp i partnerskapsmøtet.

6.3.2 Husleie

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

6.3.3 Felleskostnader eiendom

Driftsutgifter som skal betales i henhold til de underliggende leieavtalene (strøm, renhold etc.) betales av leietaker til utleier i henhold til leiekontraktene 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 leiekontrakten at fellesutgifter skal betales

6.3.4 Vedlikehold

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

6.3.5 Kontordrift

Med kontordrift menes anskaffelse, drift og vedlikehold av IKT-utstyr, kopimaskiner, rekvisita, møbler og annet som naturlig må regnes som kontordrift.

Partene avtaler at NAV Indre Fosen vurderer laveste kostnad ved kjøp og bruker både statlige og kommunale innkjøpsavtaler. Utgiftene viderefaktureres den andre part i henhold til fordelingsnøkkelen.

6.3.6 Erstatningskrav og prisavslag

Leietaker er ansvarlig for erstatningskrav som følger av den underliggende leiekontrakten. 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.

6.4 Betaling

Betaling skjer ved kvartalsvis A-konto fakturering med avregning i løpet av 1. kvartal påfølgende år. 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.

Produsent: Etatseiendom

Sign:  / _____

UBO

Partene er enige om at fakturapålegg ikke benyttes 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 de underliggende leieforholdene

Endringer i de underliggende avtaleforhold med utleier skal drøftes i samarbeidsmøtet, dersom det påvirker kostnadene til den andre part i denne avtalen.

7.2 Avslutning av underliggende leieforholdene

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

Hver part svarer for sine egne fraflyttingskostnader. Dersom flytting skal skje samlet til nye lokaler, 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 leiekontrakten som følge av fraflyttingen, fordeles i henhold til gjennomsnittlig fordelingsnøkkel for hele leieperioden, med mindre partene beslutter at man skal benytte fordelingsnøkkel 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 leiekontrakten. Den annen part er forpliktet til å følge de reglene som er formidlet.

9 INFORMASJONSPLIKT OG INNSYN, BRUKERUTVALG

Leiekontraktene skal være vedlagt eller vedlegges denne avtalen, jf. punkt 3.2, slik at den part i denne avtalen som ikke er part i leiekontrakten, 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 eiendommene.

10 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 gjeldende lov om renter ved forsinket betaling.

Produsent: Etatseiendom

Sign:  / _____

UBO

Den part som ikke står som leietaker og som ikke skal besørge drift 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 12.

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

11 OPPHØR AV SAMLOKALISERING

Partene kan ikke avslutte samlokalisering 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 kommunesammenslåing eller vertskommunesamarbeid jmf. KommuneLOven § 28-1a.

Dersom opphøret av samlokaliseringen gjør at de underliggende leiekontraktene 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.

12 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 overensstemmelse med det som er avtalt partene imellom i den lokale samarbeidsavtalen.

Produsent: Etatseiendom

Sign:

Vigdis Bolås
12 / 9 - 2019
BW