

KONTRAKT

mellom

Vinje Omsorg AS U.S,

og

Vinje kommune om

etablering og leie av omsorgsboliger mv.

1. PARTENE

Denne kontrakten for etablering og leie av omsorgsboliger og tjenesteareal mv. (**Kontrakten**) er inngått mellom

Vinje kommune, org.nr. 964 964 610 og adresse Vinjevegen 192, 3890 Vinje (**Kommunen**)

og

Vinje Omsorg AS u.s, org.nr. [org.nr.], med adresse [●] (**Utbygger**).

2. BAKGRUNN OG FORMÅL

Utbygger eier del av eiendommen gnr. 140 bnr. 4 på 11.600 m² i Vinje kommune (Eiendommen), og skal på denne eiendommen utvikle og oppføre bygg som vil inneholde bl.a. ca. 24 boliger fordelt på 3 bygg og tilhørende tjenestearealer i samme bygg.

Kommunen har et behov for boliger for personer med behov for heldøgns omsorg, samt tilhørende personalbase og tjenestearealer. Behovet er bl.a. beskrevet i Kommunens behovsvurdering datert

2.1.1 Utbygger har presentert sitt prosjekt med tegninger mv. for Kommunen. Kommunen har ikke utøvd avgjørende innflytelse på arbeidets art eller planlegging, herunder prosjektets arkitektoniske utforming.

Partene er enige om at Utbygger skal etablere 24 boenheter særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål, til bruk for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester (**Omsorgsboligene**) med tjenestearealer bestående av personalbase på ca. 266 kvm BRA, drift og teknisk rom på ca 293 m² BRA, ca. 463 kvm BRA tjenestearealer bestående av [dag- og aktivitetssenter andre funksjoner] (**Tjenestearealene**), slik det fremgår av kart og tegninger inntatt som vedlegg 3 (**Prosjektet**). Plantegninger er foreløpige og kan bli gjenstand for nødvendige endringer fra Utbyggers side.

Kommunen har vedtatt at kommunen skal leie Omsorgsboligene og Tjenestearealene i Prosjektet i kommunestyrets vedtak 18.11.2025, og at det skal inngås leieavtale for leie av Omsorgsboligene og Tjenestearealene med Kommunen som leietaker og Utbygger som utleier, forutsatt at betingelsene som omtalt i punkt 2.1.4 oppfylles.

Partene har forutsatt bl.a. at det oppnås investeringstilskudd fra Husbanken til omsorgsboliger i tråd med Forskrift om investeringstilskudd til omsorgsboliger og sykehjemsplasser fra Husbanken (investeringstilskuddsforskriften), samt at det oppnås rett til fradrag for merverdiavgift på byggekostnadene i tråd med merverdiavgiftsloven. Et beløp tilsvarende investeringstilskuddet skal betales fra Kommunen til Utbygger/Utleier som en forskuddsbetalt leie, samt at det skal betales en løpende årlig leie. Fradragsberettiget merverdiavgift vil komme til fradrag ved beregning av Leien], jf. punkt 6.2. Nærmere beskrivelse av partenes felles forutsetninger fremgår av punkt [5] nedenfor.

- 2.1.2 Partenes forpliktelse til å gjennomføre Prosjektet med oppføring og leie av Omsorgsboligene er betinget av at forutsetningene i punkt [5] blir oppfylt, slik at Prosjektet med utvikling av Eiendommen kan gjennomføres som forutsatt.
- 2.1.3 Partene skal samarbeide for å oppnå forutsetningene som beskrevet i punkt [5]. Så snart forutsetningene er oppfylt, skal Utbygger sende en Gjennomføringsmelding (som definert i punkt 7.1 nedenfor) som angir endelig beregning av Leien og nærmere tidspunkt for overtakelse. Partene skal så snart som mulig deretter signere leieavtalene for henholdsvis Omsorgsboligene og Tjenestearealene som er basert på bransjestandarden for næringsleie av nye lokaler «barehouse», inntatt i Vedlegg 1 («**Leieavtalen**»). Fra tidspunktet Leieavtalen er inngått, vil Leieavtalen erstatte denne Kontrakten. Utbygger står fritt til å bestemme om det skal inngås én samlet leieavtale for Omsorgsboligene og Tjenestearealene, eller om det skal inngås separate leieavtaler for disse lokalene.
- 2.1.4 Partene er på denne bakgrunn enige om at Kommunen skal leie Omsorgsboligene og Tjenestearealene i minimum 30 år, på de vilkår som følger av denne Kontrakten.

3. PROSJEKTET - UTFORMING

Omsorgsboligene og Tjenestearealene skal ferdigstilles av Utbygger i tråd med denne Kontrakten med vedlegg. Omsorgsboligene og Tjenestearealene skal oppfylle følgende krav til utforming, kvalitet og leveranser:

- Beskrivelse i tegninger og prosjektbeskrivelse i [Vedlegg 3], som vil utgjøre bilag 2 og 3 til Leieavtalen, herunder
 - Eiendomskart av 28.08.2026
 - Situasjonsplan av 28.08.2026
 - Prosjekttegninger av 28.08.2026
 - Prosjektbeskrivelse av 28.08.26
 - Perspektivskisser - 3D-illustrasjoner av 28.08.2026
- Husbankens og skatteetatens krav til omsorgsbolig/"særskilt tilrettelagt bolig", altså de fysiske/tekniske krav som skal oppfylles for at Kommunen kan oppnå investeringstilskudd og Utbygger kan oppnå fradrag for inngående merverdiavgift på oppføringskostnadene.
- Kvalitet tilsvarende normal nybyggstandard der ikke annet fremgår.

4. FREMDRIFTSPLAN

Foreløpig fremdriftsplan for ferdigstillelse av Prosjektet er inntatt i Vedlegg 4. Prosjektet er estimert ferdigstilt i Q4 2028. Forventet byggetid fra igangsettingstillatelse er ca. 18 måneder.

- 4.1.1 Utbygger skal holde fremdriftsplanen løpende oppdatert.

- 4.1.2 Nærmere dato for ferdigstilling og med oppdatert estimert overtakelsesdato skal angis av Utbygger så snart forutsetningene i punkt [5] og Partenes gjennomføringsbetingelser i punkt [8] er avklart. Endelig tidslinje for overtakelse angis i Gjennomføringsmeldingen og Leieavtalen. Partene er enige om at det skal fastsettes et nærmere intervall for Overtakelse, og at Utbygger skal varsle om endelig Overtakelse 2 måneder i forkant.
- 4.1.3 Kommunen er innforstått med at fremdriften for Prosjektet vil avhenge av avklaringer av partenes forutsetninger i punkt [5], søknadsprosesser, offentligrettslige tillatelser mv. Partene skal arbeide for at forutsetningene og betingelsene kan avklares så snart som praktisk mulig. Utbygger skal herunder arbeide for at Eiendommens endelige regulering og offentligrettslige tillatelser for Prosjektet fremskaffes så raskt som praktisk mulig etter at andre nødvendige forutsetninger er avklart.

5. FELLES FORUTSETNINGER

Partenes felles forutsetninger for gjennomføring av Prosjektet og denne Kontrakten fremgår nedenfor i dette punktet (**Gjennomføringsbetingelsene**).

Den ansvarlige part skal gjøre alle rimelige tilstrebelser for å oppfylle forutsetningene nedenfor. Den annen part skal samarbeide og yte slik medvirkning som er rimelig og naturlig ut ifra forholdene.

	Forutsetning	Ansvarlig	Kommentar
	Det oppnås investeringstilskudd fra Husbanken	Kommunen	Kommunen skal søke om investeringstilskudd fra Husbanken, som må innvilges før gjennomføring.
	Intensjonskunngjøring	Kommunen	Kommunen har/skal intensjonskunngjøre planlagt inngåelse av Kontrakten med leie av Omsorgsboligene og Tjenestearealene i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser. Kommunen har for øvrig ansvar for egen oppfyllelse av regelverket om offentlige anskaffelser.
	BFU fra Skatteetaten ang. mva.-kompensasjon for oppføringskostnader og fradragrett for utleie av Tjenestearealene, samt skattemessig behandling av Forskuddsleien.	Utbygger	Partene har forutsatt at Utbygger under den beskrevne avtalestrukturen har rett til fradrag for merverdiavgift for oppføringskostnadene for Prosjektet slik dette fremgår av «Merverdiavgiftshåndboken» (2024) kapittel 23.3.4, s. 1034, mv. Det er en betingelse for gjennomføring at Utbygger har innhentet en

			bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene (BFU) som bekrefter dette
	Politisk behandling / godkjennelse	Kommunen	Kontrakten er godkjent politisk og det er avsatt midler til gjennomføring av Kontrakten i Kommunens budsjetter, i henhold til Husbankens regelverk (se kravet om at prosjektene skal være innarbeidet i Kommunens årsbudsjett eller fireårige økonomiplan i Husbankens gjeldende Retningslinjer for tilskudd punkt 6.3 første ledd.)
	Teknisk godkjennelse fra Husbanken	Kommunen, med opplysninger fra Utbygger	Det må foreligge teknisk godkjennelse fra Husbanken.
	Reguleringsplan/dispensasjoner	Utbygger	Dersom det er nødvendig med omregulering av Eiendommen eller dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan for å realisere Prosjektet, skal slike dispensasjoner være innvilget eller slik omregulering være vedtatt og eventuelle rekkefølgekrav, infrastrukturforpliktelser og/eller utbyggingsavtale være avklart med reguleringsmyndighetene.
	Behandling i råd for eldre/personer med nedsatt funksjonsevne	Kommunen	Sak om etablering av omsorgsboliger skal være behandlet og godkjent av Kommunens råd for eldre/personer med nedsatt funksjonsevne, og øvrige/tilsvarende relevante råd/interesseorganisasjoner, jf. Husbankens plankrav til kommunene.

6. LEIEN

6.1 Leien

Leien for Omsorgsboligene og Tjenestearealene består av en forskuddsbetalt leie tilsvarende investeringstilskuddet (Forskuddsleien) og en løpende, årlig leie. Forskuddsleien er estimert til NOK (eks. mva.) og den årlige leien er estimert til totalt NOK 5.460.000(eks. mva.) (samlet omtalt som **Estimert Leie**).

- 6.1.1 Etter avklaring av Gjennomføringsbetingelsene skal Utbygger fastsette endelig løpende leie for Omsorgsboligene og Tjenestearealene i tråd med punkt 7.2, som meddeles Kommunen og inntas i Gjennomføringsmeldingen og Leieavtalen (**Leien**).

6.2 Særlig om merverdiavgift

- 6.2.1 Leien er fastsatt / avtalt under forutsetning om at utbygger har rett til fradrag for merverdiavgift på oppføringskostnadene.
- 6.2.2 Kommunen er innforstått med at den faktiske gjennomføringen av Prosjektet og bruken av Omsorgsboligene og Tjenestearealene må gjøres i tråd med forutsetningene i BFU som Utbygger har innhentet jf. punkt 5.3 for at uttalelsen skal ha tilsiktet virkning, og Kommunen skal derfor ivareta forutsetningene i nevnte BFU på sin hånd. Dersom det ikke oppnås fradragsrett på grunn av disposisjoner på Kommunens hånd, skal kommunen dekke Utbyggers tap i samsvar med Leiekontrakten punkt 10.6.

7. GJENNOMFØRING OG INNGÅELSE AV LEIEAVTALE

7.1 Gjennomføringsmelding

Så snart Gjennomføringsbetingelsene i punkt 5 er avklart, skal Utbygger sende en gjennomføringsmelding til Kommunen, som inntatt i Vedlegg 5 (**Gjennomføringsmeldingen**). Gjennomføringsmeldingen skal angi endelig beregning av Leien og overtakelsestidspunktet. Snarest mulig deretter, forutsatt at partenes særbetingelser i punkt 8 er oppfylt eller frafalt, skal partene signere Leieavtalen(e) inntatt i Vedlegg 1 med riktig leienivå, som nærmere regulert i punkt 7.2.

- 7.1.1 Leieperioden skal starte og Omsorgsboligene og Tjenestearealene skal overtas på den dato som fastsettes i Gjennomføringsmeldingen (**Avtalt Overtakelse**).

7.2 Leieavtale

Estimert Leie er fastsatt med utgangspunkt i Prosjektets samlede investeringskostnad. Husbankens investeringstilskudd betales som Forskuddsleien (jf. punkt 6.1.1 og pkt. 8.2 b) og kommer til fradrag i denne kostnaden, slik at den løpende Leien beregnes av et lavere grunnlag. På dette grunnlaget er Leien fastsatt ut fra et avkastningskrav som reflekterer leieforholdets langsiktige karakter og Kommunen som en solid og stabil leietaker. I avkastningskravet er det videre tatt hensyn til Prosjektets bygningsmessige standard og utforming, beliggenhet og forventet etterspørsel etter omsorgsboliger basert på Kommunens demografi.

- 7.2.1 Den estimerte leieprisen skal indeksreguleres med SSBs Byggekostnadsindeks «Bustadblokk i alt», beregnet ut ifra sist kjente indeks ved signering av denne Kontrakten og til sist kjente indeks på tidspunktet for inngåelse av Leieavtalen. Endelig Leie fastsettes av Utbygger før inngåelse av Leieavtalen, og skal beregnes på samme måte som Estimert Leie basert på Utbyggers endelige prosjektkostnad og eventuelle fordyrende endringer initiert av Kommunen. Dersom endelig Leie er mer enn 10 % høyere enn indeksregulert Estimert Leie, sett bort ifra endringer initiert av Kommunen, er Kommunen ikke bundet til å gjennomføre Kontrakten, jf. punkt 8.1 b) nedenfor.

7.2.2 Etter inngåelse av Leieavtalen gjelder Leieavtalens bestemmelser om indeksregulering av Leien.

7.2.3 Det forutsettes at Utbygger oppnår fradragsrett for oppføringskostnadene i medhold av mval. § 2-3 jf. § 8-1 (frivillig registrering for utleie til kompensasjonsberettiget virksomhet) og at Kommunen skal drive kompensasjonsberettiget virksomhet i hele leieperioden. Leieavtalen punkt 10 regulerer Kommunens ansvar knyttet til mva. Leieavtalen inngås med Utbygger som utleier. Kommunen er kjent med at aksjene i Utbygger er planlagt overdratt til Samfond AS (org.nr. 820 147 332), eller selskap i samme konsern som Samfond AS, i etterkant av at Kommunen har overtatt leieobjektet. Forkjøpsretten i henhold til Leieavtalens punkt 32 gjelder ikke ved denne overdragelsen.

8. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

8.1 Kommunens betingelser

Kommunens forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kommunen:

- a) Kommunen kan velge å ikke gjennomføre Kontrakten/Prosjektet dersom nødvendige forutsetninger i punkt 5 ikke lar seg oppfylle, og dette ikke skyldes forhold som Kommunen kan bebreides for. Siste frist for å gjøre dette punktet gjeldende er 30 kalenderdager etter at det er på det rene at den relevante forutsetningen i punkt 5 ikke blir oppfylt, og uansett innen utstedelse av Gjennomføringsmeldingen.
- b) Endelig Leie som fastsettes av Utbygger jf. punkt 6.2 er ikke mer enn 10 % høyere enn indeksregulert Estimert Leie i punkt [6.1.1]. Med indeksregulert Estimert Leie menes Estimert Leie regulert etter SSBs byggekostnadsindeks «Boligblokk i alt» fra sist kjente indeks per [dato] frem til tidspunktet for Utbyggers beregning av endelig Leie. Det skal ses bort ifra evt. prisøkning som skyldes tilvalg/tillegg/endringer Kommunen selv har valgt jf. punkt [9]. Siste frist for å gjøre gjennomføringsbetingelsen i dette punktet gjeldende er 30 kalenderdager etter Kommunen har fått oversendt Gjennomføringsmeldingen med en endelig beregning av Leien fra Utbygger.

8.2 Utbyggers betingelser

Utbyggers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Utbygger:

- a) Utbygger kan velge å ikke gjennomføre Kontrakten/Prosjektet dersom nødvendige forutsetninger i punkt 5 ikke lar seg oppfylle og dette ikke skyldes forhold som Utbygger kan bebreides for. Siste frist for å gjøre dette punktet gjeldende er 30 kalenderdager etter at det er på det rene at den relevante forutsetningen i punkt 5 ikke blir oppfylt, og uansett innen signering av Gjennomføringsmeldingen.
- b) Utbygger har oppnådd tilsagn om nødvendig finansering til vilkår som Utbygger anser akseptable.

- c) Oppdaterte prosjektkostnader etter avklaring av forutsetningene i punkt 5 ligger innenfor et nivå som, etter Utbyggers vurdering, gjør det økonomisk forsvarlig å gjennomføre Prosjektet.
- d) Nødvendige offentligrettslige tillatelser, herunder evt. regulering/dispensasjon og rammetillatelse, er innvilget.

8.3 Melding om at betingelsene ikke er oppfylt

Den part som gjør gjeldende at betingelsene for gjennomføring etter dette punkt 8 ikke er oppfylt, skal sende skriftlig melding til den annen part uten ugrunnet opphold. Partene skal sammen se på muligheten for justeringer i Prosjektet som likevel kan gjøre gjennomføring mulig innenfor hver av partenes forutsetninger. Dersom slike justeringer ikke er mulig eller hensiktsmessig slik hver part ser det, gjelder neste punkt.

8.4 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis Kontrakten bortfaller som følge av at Kommunens eller Utbyggers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis Kontrakten bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter Kontrakten, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

8.5 Siste frist for gjennomføring av Kontrakten

Dersom betingelsene for gjennomføring etter dette punkt 8 ikke er oppfylt eller fraveket innen [5 år fra signeringsdato for Kontrakten], har begge parter rett til å si opp Kontrakten ved skriftlig varsel til den annen part. Dersom en slik betingelse ikke er oppfylt på grunn av avtalebrudd fra en part, kan den parten som bryter avtalen ikke si opp Kontrakten. Partene kan bli enig om å forlenge fristen etter dette punktet.

9. TILVALG, TILLEGG OG ENDRINGER

9.1 Partenes rett til endringer og tillegg er regulert i Leieavtalen bilag 4, som gjelder tilsvarende fra signering av denne Kontrakten.

9.2 Kommunen kan uansett ikke be om tillegg eller endring som gjelder arkitektoniske forhold, slik som fasader, etasjehøyder, fotavtrykk, bærende konstruksjoner el.

10. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD

Partenes rettigheter ved avtalebrudd reguleres av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper frem til Leieavtalen er signert, og reguleres deretter av Leieavtalen.

11. LOVVALG OG TVISTELØSNING

11.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

11.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Eiendommens verneting som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

12. KONFIDENSIALITET

Partene skal beholde konfidensialitet om drifts-, forretningsforhold og konsepter, som de får kjennskap til i forbindelse med Prosjektet. Immaterielle rettigheter knyttet til Prosjektet forblir hos parten som har utarbeidet det.

13. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Mal for leieavtale
2. Grunnbokutskrifter for Eiendommen
3. Prosjektbeskrivelse og foreløpige tegninger
 - a. Eiendomskart av 28.08.2026
 - b. Situasjonsplan av 28.08.2026
 - c. Prosjekttegninger av 28.08.2026
 - d. Prosjektbeskrivelse av 28.08.2026
 - e. Perspektiver - 3D-illustrasjoner 28.08.2026
4. Fremdriftsplan for Prosjektet
5. Mal for Gjennomføringsmelding

14. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for Vinje Omsorg AS u.s

for Vinje kommune

[...]

[...]