

# STYRESAK

**GÅR TIL:** Styremedlemmer  
**FØRETAK:** Helse Fonna HF

**DATO:** 06.01.17  
**SAKSHANDSAMAR:** Leif Terje Alvestad  
**SAKA GJELD:** **Sal av Fitjar bu og behandlingsheim**

**ARKIVSAK:**  
**STYRESAK:** 6/17

**STYREMØTE:** 13.01.17  
4 vedlegg .....

## FORSLAG TIL VEDTAK

1. Styret i Helse Fonna HF tilrår sal av Fitjar bu og behandlingsheim til Fitjar kommune i tråd med vilkåra i gjeldande avtale.
2. Saka sendast til Helse Vest RHF for vidare handsaming.

## **Bakgrunn for saka**

Fitjar bu- og behandlingsheim ble bygd omkring 1990, og var ein kombinert somatisk/ psykiatrisk institusjon med 20 somatiske og 25 psykiatriske senger. I 1987 ble det inngått ein avtale mellom Fitjar kommune og Hordaland fylkeskommune kor det kom fram at fylkeskommunen skulle være eigar av bygget og ansvarlig for all administrasjon. Kommunen skulle være ansvarleg for inntak og utskriving av pasientar ved somatisk avdeling. Fitjar Kommune refunderte Hordaland fylkeskommune sine driftsutgifter for den somatiske andelen. I 1996 overførte Hordaland fylkeskommune det heile og fulle driftsansvaret for den somatiske avdelinga til Fitjar kommune.

I protokoll av 18.04.02 røyrande overføring av formueposisjonar til staten frå Hordaland fylkeskommune, framgår det at Staten v/Helse Fonna HF overtar Fitjar bu- og behandlingsheim. Alle leigeavtalar knytt til eigedomen ble vidareført. Fitjar bu- og behandlingsheim var på overføringstidspunktet taksert til kr 67 millionar, og hadde ei rest levetid på 48 år. I møte den 10.06.05, sak 34/05 godkjente styret eit forslag om å nedskrive byggjets bokførte verdi til kr 6,3 mill.

Styret i Helse Fonna HF behandla den 22.08.05 i sak 48/05 alternative løysingar for overdraging av Fitjar bu og behandlingsheim frå Helse Fonna HF til Fitjar kommune. I saka kjem det fram at Helse Fonna HF ikkje hadde nytte av å ha eigarskap til eigedomen. Dette som følgje av at det ikkje låg føre eit framtidig behov for verksemd på Fitjar. Stord DPS hadde tilstrekkeleg kapasitet til å dekke spesialisthelsetenesta sitt behov innan nedslagsfeltet.

Styret fatta følgjande vedtak:

Styret slutta seg til vurderingane for vidare arbeid med overdraginga av eigedomen Fitjar bu- og behandlingsheim. Styret gir administrasjonen fullmakt til å slutføre saka.

Problemstillingane knytt til overdraging var komplekse og av prinsipiell karakter og saka vart av den grunn sendt fram til Helse Vest RHF og vidare til Helse- og omsorgs-departementet.

Helse Fonna HF og Fitjar kommune formaliserte våren 2006 ein avtale kor føretaket forplikta seg til å leiga ut Fitjar bu og behandlingsheim til kommunen. Leigesummen vert sett til kr 211 000,- pr år. I tillegg til leiga forplikta kommunen seg til å betala forsikringskostnadene for bygget.

I avtale kjem det fram at kommunen gjennom hele kontraktstida har opsjon på kjøp av eigedomen med påståande bygg til kr 6 300 000. Leiga, som er betalt i kontrakts-tida fram til overtaking, skal trekkjast frå på kjøpesummen.

I februar 2010 ble det inngått ein tilleggsavtale kor kommunen fekk forlenga fristen for å utløysa opsjon på kjøp av bygget til 31.12.2017. Utløysingssummen var pr. 31.12.2010 redusert til kr 5.245.000,-. Dei påfølgjande åra skal utløysingssummen reduserast med halve leiga. Det gir følgjande:

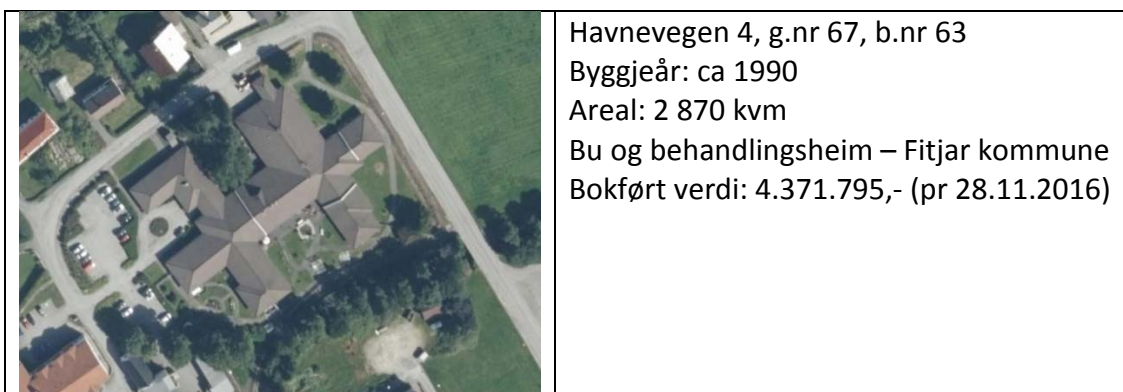
5 år a kr 211 000	= kr 1 055 000
7 år a kr 105 500	= kr 738 500
Fråtrekk leige	= kr 1 793 500

Kjøpssum 2017 : kr 6 300 000 – 1 793 500 = 4 506 500.

Fitjar kommune har i skriv til Helse Fonna HF datert 30.12.16 opplyst følgende:

*I møte i Fitjar kommunestyre 21.12.16 vart det gjort slikt vedtak:*

*«Kommunestyret godkjenner oppstart av investeringa kjøp av FBB for kr 4.506.500 pluss avgift. Rådmannen får fullmakt til å melda at Fitjar kommune vil påberopa kjøpsopsjon i samsvar med avtalen før 31. desember 2017, og starta tinging om formell avtale med Helse Fonna. Formannskapet skal godkjenna den endelege avtalen.»*



### **Vedlegg**

Leigeavtale mellom Fitjar kommune og Helse Fonna HF

Endrings- og tilleggsavtale mellom Fitjar kommune og Helse Fonna HF

Utskrift frå grunnbok

Skriv frå Fitjar kommune datert 30.12.16 røyrande utløyasing av kjøpsopsjon

HELSE FONNA HF  
Postboks 2170

5504 HAUGESUND

Dykkar ref:

Vår ref:  
2016/809

Sakshandsamar:  
Atle Tornes

Arkivkode:  
610

Dato:  
30.12.2016

## Leigekontrakt Havnavegen 4, gnr. 67, bnr. 63 i Fitjar kommune Opsjon - kjøpsrett

– Det blei avtalt leigekontrakt med opsjon på kjøp for denne eigedommen i 2006, underteikna av partane høvesvis 22.02.06 og 27.04.06.

I 2011 vart det laga ein tilleggsavtale med tre punkt, som forlenga opsjonsrettane som Fitjar kommune hadde. I endringsavtalen vart leigetida, jf endring av artikkel 2, forlenga til 31. desember 2017, og Fitjar kommune fekk, jf endring av artikkel 3, rett til å løysa inn kjøpesummen ved kvart årsskifte frå 31.12.10 fram til 31.12.17.

Som følge av artikkel 2 i tilleggsavtalen vil prisen vera kr 4 506 500 ved utkjøp den 31.12.17, jf mail av 23.11.16 frå Leif Terje Alvestad.

I møte i Fitjar kommunestyre 21.12.16 vart det gjort slikt vedtak:  
«Kommunestyret godkjenner oppstart av investeringa kjøp av FBB for kr 4.506.500 pluss avgift. Rådmannen får fullmakt til å melda at Fitjar kommune vil påberopa kjøpsopsjon i samsvar med avtalen før 31. desember 2017, og starta tinging om formell avtale med Helse Fonna. Formannskapet skal godkjenna den endelege avtalen.»

– Dette medfører at me vil kjøpa eigedommen i samsvar med avtalen med verknad frå 31.12.17. Den praktiske overtakinga av eigedomen til full kommunal eige kan i så tilfelle skje 01.01.18.

Vedtaket i kommunestyret føreset at det blir gjort ein avtale. Frå vår side kan den vera svært enkel, ved å berre visa til påkalt opsjon og med påfylgjande overføring av eigedomsrett. Den kan me koma tilbake til når De har gjort saka klar i dykkar system.

De kan med såleis starte arbeidet med overdraging i Dykkar organisasjon.

Med venleg helsing  
Fitjar kommune

Wenche Tislevoll  
ordfører

Atle Tornes  
rådmann

*– Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendt utan signatur*

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Hjemmelshavere

5803 25/06/2003 **HJEMMEL TIL GRUNN**  
VEDERLAG: 0  
HELSE FONNA HF  
ORG.NR: 983974694  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### PENGEHEFTELSE

#### Leieavtaler og rettigheter med heftelser

900009 22/01/1906 **RETTIGHET**  
RETTIGHETSHAVER: FITJAR GODTEMPLARLOSJE  
LØPENR: 1885513  
RETTIGHETSHAVER: FITJAR UNGDOMSFORENING  
LØPENR: 1885515  
LEIEAVTALE  
FESTEKONTRAKT

### SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER  
SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/  
AVGIVEREIENDOMMEN.  
FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

#### Servitutter i grunn:

6480 27/06/1983 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

### GRUNNDATA

2206 01/03/1983 **REGISTRERING AV GRUNN**  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1222 GNR:67  
BNR:2

# LEIEKONTRAKT

## Mellom undertegnede

**Helse Fonna HF, org nr 983974694**

Adresse: P.b 2170, 5504 Haugesund

**(etter dette kalla utleigar)**

og

**Fitjar Kommune, org nr 944073310**

Adresse: P.b 83, 5418 Fitjar

**(etter dette kalla leiegetakar)**

er det i dag gjort fylgjande avtale om leige av eigedomen

**Havnevegen 4**

**G.nr. 67 B.nr. 63 i Fitjar kommune**

med påstående bygning (sykeheim, tannklinikk m.m.).

## 1. LEIGEOBJEKT

Leigetilhøvet omfattar hele eigedomen med påstående bygg, som kan delast i fylgjande deler:

Tannklinikk	ca. 190,0 m <sup>2</sup>
Somatisk del	ca. 1.219,4 m <sup>2</sup>
Tidlegare psykiatrisk del	ca. 1.460,6 m <sup>2</sup>
<u>I alt</u>	<u>ca. 2.870,0 m<sup>2</sup></u>

Vidare går utstyr som utleigar eig inn i leigeavtalen. Dette gjeld mellom anna alt inventar og utstyr som finst i tidlegare psykiatrisk del.

Fitjar kommune skal nytta heile bygget til egne føremål med unnatak av ca. 190 m<sup>2</sup> som blir leigd ut til Fitjar Distriktstannklinikk. Fitjar kommune framleiger til distriktstannklinikken og har alle inntekter og tek alle kostnader med dette.

## 2. LEIGETID – OPPSEIING – REFORHANDLING

Leigeavtalen tek til 01. januar 2006, kan ikkje seiast opp, og varer i 5 år frem til 31. desember 2010.

### **3. KJØPSRETT**

I heile kontraktstida har Fitjar kommune opsjon på kjøp av eigedomen med påståande bygg til kr. 6.300.000,-; seksmillionartrehundretusen. Leiga, som er betalt i kontraktstida fram til overtaking, skal trekjast frå på kjøpesummen.

Ved kjøp av eigedomen har leigetakar rett til å betala deler av kjøpesummen ved at ein overdreg tomt i Årskog industriområde til utleigar. Tomta er på ca. 30 daa. Prisen er sett fast til kr 100,- pr m<sup>2</sup>.

### **4. OVERTAKING**

Deler av bygget er i dag i bruk av leigetakar. Leigetakar kjenner såleis tilstanden til eigedomen, bygningane og anlegga godt. Leigetakar tek over eigedomen med alle påståande bygningar med tekniske anlegg og innventar i den tilstand det heile er ved overtakinga.

### **5. LEIGESUM**

Leige vert å betala på forskot kvart kvartal 01.01, 01.04, 01.07 og 01.10. Årleg leige er stipulert til kr 211.000,- som vert å betala med kr 52.750,- pr. kvartal. Fyrste leige / forskotsleige for tida 01.01.06 til 30.06.06 skal betalast med kr 105.500,- den 1. april 2006.

I tillegg til leiga skal leigetakar betala alle ugifter utleigar har med bygget, også dei som normalt ligg på utleigar. Med andre ord skal utleigar ikkje bera nokre kostnader med bygget. Slike kostnader blir anten betalt direkte av leigetakar ved at faktura blir oversendt leigatakar for betaling, eller fakturert leigetakar i ettertid. Slik faktura skal seinast vera sendt innan 01.07 påfølgjande år. Kostnader som kjem inn under denne kategorien er forsikring ( Utgjer kr 24.754,- i 2005 ), eigedomsskatt, kommunale avgifter, utvendig vedlikehald o.s.v.

Ein gjer merksam på at opprekninga over er døme og såseis ikkje uttømande.

### **6. BRUK AV LOKALET, FRAMLEIGE**

Leigetakar kan nytta eigedomen til helse- og sosialføremål, samt framleige til slike føremål, herunder framleige til Fitjar Distriktstannklinikk og bebuarar i omsorgsbustader.

Annan bruk av lokala eller annan framleige skal godkjennast av utleigar. Utleigar kan ikkje nekta dette utan sakleg grunn.

### **7. ENDRING AV LEGEOBJEKTET**

Leigetakar har rett til endring herunder ombygging og / eller ominnreiing i eller av dei leigde lokala eller annan stad på eigedomen. Planane for slike endringar skal leggjast fram for utleigar for godkjenning, men kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

Dersom utleigar gjev samtykje til arbeid nemdt over, må ein ikkje setja i gong arbeidet før ein har fått løyve frå offentlege styresmakter. Leigetakar tek ansvar for å skaffa godkjenning, og står for alle kostnader med gjennomføring av arbeidet.

Utleigar kan ikkje krevja at godkjende endringar blir ført attende til utgangspunktet når kontrakten går ut, men skal taka over bygget med endringar utan å betala for det, dersom eigedomen blir levert attende.

Endringar gjort av leigetakar fører ikkje til endringar i leigetilhøvet.

## **8. UTLEIGAREN SINE PLIKTER**

Ut over plikta til å teikna huseigarforsikring og å halda tilsyn med at leigetakar syt for pliktene sine, samt å vurdera, godkjenna eller avslå førespurnad frå leigetakar om å gjera endringar på eigedomen, har ikkje utleigar nokre plikter knytt til eigedomen.

## **9. VEDLIKEHALD OG DRIFT**

Leigerakaren har ansvar for og tek alle kostnader med alt vedlikehald av eigedomen. Vedlikehaldsplikta gjeld både utvendig og innvendig, herunder vedlikehald av alle tekniske anlegg. Under vedlikehaldsplikta kjem oppgraderingar og utskiftingar som fylgjer av nye krav knytt til bruken eller nye påbod frå styresmaktene.

Vidare skal leigetakar gjera vedlikehald og naudsynte utskiftingar for å halda akseptabel standard på innventar og utstyr som utleigar eig.

Leigetakar har alle øvrige kostnader med drift av eigadomen.

## **10. FORSIKRING**

Utleigar skal halda eigedomen forsikra med vanleg huseigarforsikring men utan glasforsikring. Utleigar har, om det kjem til skade hjå leigetakaren, ikkje pliktig å erstatta noko som fell utafør denne forsikringa. Leigetakar skal halda utleigar kjend med endringar i bygget som kan ha innverknad på forsikringsverdien, slik at bygget til ei kvar tid er tilfredstillande forsikra.

Ved skade har leigetakar rett til få forsikringssummen utbetalt frå forsikringsselskap eller utleigar mot at ein løyser inn restsaldoen på kjøpesummen, og med det tek over bygget.

Leigetakar skal halda glasforsikring, og forsikring for skader på ytterdører og skader på dør- og vindaugekarmar. Vidare skal leigetakar forsikra alt innbu, maskinar og utstyr som finst i bygget. Dette gjeld også innbu, maskinar og utstyr som utleigar eig.



## **11. FRÅFLYTTING**

Dersom eigedomen blir fråflytta som følgje av at leigetilhøvet opphøyrer, skal det i god tid på førehand haldast felles synfaring for å klarlegja eventuelle arbeid som er naudsynt å gjera for at eigedomen skal kunna leverast attende slik han etter kontrakten skal vera ved fråflytting. Det skal førast protokoll som skal underteiknast av begge parter.

Ved fråflytting blir eigedomen levert attende i rydda og reingjort stand. Eigedomen skal vera i oppgradert stand slik det går fram av punkt 9, men med frådrag av vanleg slitasje og elde. Dersom eigedomen ikkje blir levert attende i samsvar med semje etter felles synfaring, skal leigetakar gjevast rimeleg frist for å gjera naudsynte utbetringar m.m. Dersom fristen ikkje blir halden og dette skuldast tilhøve som leigetakar rår over, kan utleigar eller ein han peikar ut syta for at eigedomen blir sett i stand på leigetakaren si rekning.

## **12. BROTT PÅ AVTALEN FRÅ LEIGETAKAREN SI SIDE**

Av skyldig leige etter avtalen, som ikkje blir betalt ved forfall, blir å betala rente etter Lov om for sein betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100.

Dersom eigedomen ikkje blir fråflytta ved utløpet av kontrakten, eller leiga ikkje blir betalt innan 14 dagar etter forfallsdato, godtek leigetakaren å gå frå avtalen utan søksmål etter Lov om tvangsfullbyrding § 13 - 2, tredje ledd, (a) og (b).

## **13. TINGLYSING**

Denne leigeavtalen kan tinglysast på eigedomen med prioritet etter det som no eller i framtid vil kvila på eigedomen av pantegjeld og / eller servitutter.

Partane betaler sine eigne kostnader ved tinglysing.

## **14. VERNETING**

Dersom det oppstår rettsleg tvist, er partane samde om å nytta Sunnhordland tingrett som verneting for alle rettslege konflikter vedrørande avtalen.

## 15. TILHØVE TIL ANDRA AVTALAR

Denne avtalen løyser av alle tidlegare avtalar mellom utleigar og leigetakar kva vedkjem eigedomen eller drift av eigedomen. Som døme på dette nemner ein, utan at dette treng vera alt, avtalar om leige, drift, kjøp av tenester og lignende. Er det trong for slikt samarbeid i framtida blir det å taka inn i nye uavhengige avtalar.

## 16. UNDERTEIKNING

Avtalen er utskreven og underteikna i 2 eksemplar. Partane tek vare på kvart sitt.

Fitjar den 27.4.06

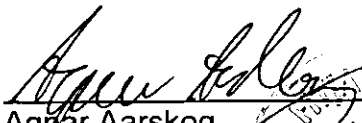
Haugesund den 22/12/06

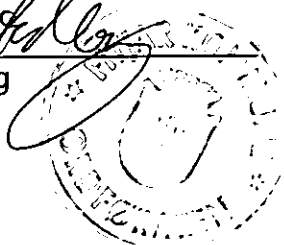
Leigetakar

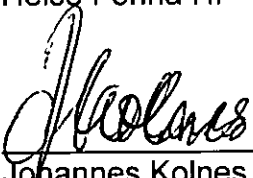
Utleigar



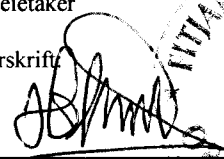
Fitjar kommune

Helse Fonna HF

  
Agnar Aarskog  
Ordførar



  
Johannes Kolnes  
Adm Dir.

		<b>ENDRINGSAVTALE/ TILLEGGSAVTALE</b>		Endring/tillegg nr:  <b>1</b>
Kontrakt/Bestillingsnr.:  <b>2005-0266</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Endringsavtale</b>  <input type="checkbox"/> Tilleggsavtale	Gyldig fra dato:  <b>Siste underskrift</b>	Ark i alt:	Antall vedlegg:  <b>1</b>
Helseforetak: <b>Helse Fonna, Haugesund sjukehus</b> <b>Postboks 2170 Bedriftspostkontoret</b> <b>5504 Haugesund</b>		Leverandør: <b>Fitjar kommune</b> <b>Postboks 83</b> <b>5418 Fitjar</b>		
Maksimal forpliktelse for foretaket  før denne modifikasjonen:		Endring/tillegg angår følgende kontraktvilkår (artikkelnr)  <b>Artikkel 2, 3 og 5</b>		
etter denne modifikasjonen:				
Kontraktpartene er enige om at ovenfor angitt kontrakt/bestilling endres således:  <b>Betingelsene i gjeldende avtale om utleie av Havnevegen 4 endres og de betingelser som fremkommer i denne endringsavtale gjøres gjeldende.</b>				
Med unntak av de endringer som er avtalt ovenfor, beholder alle vilkår og bestemmelser i kontrakten/bestillingen - innbefattet tidligere endringer og modifikasjoner - sin fulle gyldighet.				
For Utleier  Underskrift: 		Dato: <b>5/2-10</b>	For Leietaker  Underskrift: 	
			Dato: <b>4/3-10</b>	
Navn og stilling <b>Leif Terje Alvestad</b> <b>Sjef for Intern service</b>		Navn og stilling <b>Harald Rydland</b> <b>ordfører</b>		

Leieavtale  
mellom  
Helse Fonna HF  
og  
Fitjar kommune

Endringsavtale nr 1

Fylgjande endringar blir gjort i avtale, som er underteikna av partane 22.02.2006 og 27.04.2006:

**Artikkel 2 – Leigetid – oppseiing – reforhandling**

Tilleggsavtalen gjeld for 7 år frå 01.01.2011 til 31.12.2017. Fitjar Kommune har i heile leigetida opsjon på kjøp av eigedomen.. Ved utløpet av avtaletida blir leigeavtalen avslutta utan oppseiing. Under føresetnad av at avtalen ikkje er avsutta før, i samsvar med artikkel 3, kan Fitjar kommune på dette tidspunkt betala resterande kjøpesum kr 4.506.500,- til Helse Fonna HF mot at HF overleverer underteikna skøyte klar for tinglysing til Fitjar kommune. Dersom Fitjar kommune ikkje nyttar opsjonen kan det deretter gjerast ny avtale på forretningsmessige vilkår. D.v.s. at ny leige skal gje normal dekning for avskrivningar og renter. Seinare overtaking skal skje til full marknadsverdi.

**Artikkel 3 – Kjøpsrett**

Fitjar kommune har rett til å løysa inn eigedommen ved kvart årsskifte frå 31.12.2010 til 31.12.2017. Utløysingssum pr 31.12.2010 er kr 5.245.000,-. Utløysingssummen skal kvart år reduserast med halve leiga, kr 211.000,- / 2 = kr 105.500,-, for kvart år leigeforholdet har vart. Utløysingssummen skal betalast kontant. ” Put opsjon” i Årskog går ut.

**Artikkel 5 – Leigesum**

Fyrste avsnitt blir endra og blir som fylgjer: Heile årsleiga kr 211.000,- pluss forsikring skal betalast på forskot den 15. januar kvart år.