



Til: Byrådsavdelingene, etatene, bydelene og kommunale foretak
Fra: Byrådsavdeling for finans
Saksbeh.: Mari Jerman
Telefon: 23461722

Saksnr.: 201601828-142
Arkivkode: 100
Utsendt dato: 21.10.2019
Gjelder fra: d.d.
Gjelder til: Inntil videre
Erstatter: Ingen

INNFØRING AV STANDARDKONTRAKT FOR OSLO KOMMUNES LEIE AV KONTORLOKALER

Oslo kommunes virksomheter leier kontorlokaler for over 1 mrd. kroner årlig. Fram til nå har virksomhetene ved leie av kontorlokaler i stor grad benyttet kontrakter framskaffet av utleier. Kommunens store leieportefølje tilsier imidlertid at det er behov for en mer enhetlig og gjennomtenkt praksis rundt Oslo kommunes innleieforhold, som også tar høyde for kommunens klima- og miljøambisjoner. Byrådet har derfor i byrådssak 1083/19 vedtatt innføring av standardkontrakt for Oslo kommunes leie av kontorlokaler.

Standardkontrakten tar utgangspunkt i den såkalte «Meglerstandarden», men har en del særegne tilpasninger. Standardkontrakten skal ivareta kommunens behov for å kunne benytte felles, gjennomtenkte og hensiktsmessige kontraktsvilkår og bidra til å påvirke utleiemarkedet i mer klima- og miljøvennlig retning.

Standardkontrakten for leie av kontorlokaler skal benyttes når kommunens virksomheter inngår leieavtaler med verdi over kr 500 000, i likhet med det som gjelder for bruk av standardkontraktene vedtatt i byrådssak 1057/17 (Oslomodellen).

Standardkontrakten for leie av kontorlokaler skal også benyttes når to (eller flere) av kommunens virksomheter inngår avtale om kontorleie seg imellom.

For å sikre en effektiv og forsvarlig oppfølging av kommunens leiekontrakter, er kommunens virksomheter i henhold til byrådssak 1083/19 pålagt å etablere elektronisk oversikt over leiekontraktene sine. Denne skal omfatte nøkkelinformasjon om den enkelte leiekontrakts varighet, opsjonsmuligheter og frister for å påberope seg kontraktsrettigheter.

Kontraktsmal med miljøbilag, samt ytterligere informasjon om kommunens standardkontrakt for leie av kontorlokaler, finnes i kommunens elektroniske anskaffelsesveileder på intranett.

De viktigste trekkene ved standardkontrakten for Oslo kommunes leie av kontorlokaler

- «Meglerstandarden» er en standardkontrakt for leie av næringslokaler som er utarbeidet av flere aktører på utleiersiden. Oslo kommunes kontrakt er basert på en tilpasset versjon av

Meglerstandarden lagd av Statsbygg med innspill fra Difi og Nettverket for offentlige leietakere – som ivaretar Oslo kommunes særegne behov.

- Endringene fra Statsbygg/Difi er i stor grad ment å balansere kontrakten i en mer leietakervennlig retning. Dette er gjort bl.a. ved å innføre begrensninger i vedlikeholdsplikten til leietaker, ved å gi lengre eller klarere frister det det finnes tidsbestemte frister, og ved å innføre eller utvide retten til å fremleie og til å tre inn i tilstøtende areal som blir ledig.
- Kontrakten er ytterligere justert for å hensynta Oslo kommunes spesielle behov. For eksempel er kommunale leietakere underlagt andre mva.-regler enn statlige, og dette er hensyntatt i kontrakten. Det er også gjort endringer i noen frister for å legge til rette for saksbehandlingstiden der saker må gjennom behandling i byrådet eller bystyret.
- Det er utarbeidet en del veiledningspunkter for å gjøre det enklere for kommunens virksomheter å forhandle frem og inngå egnede leieavtaler.
- Det er også utarbeidet et miljøbilag for å sikre at leiekontraktene bidrar til oppfyllelse av kommunens klima- og miljømål. Også dette inkluderer veiledning til virksomhetene.

Arild Sundberg
kommunaldirektør

Mari Jerman
kst. seksjonssjef

Godkjent elektronisk