



## ***Bilag 4.1***

*Utkast til leieavtale for bussenlegg*

*«Ruteområde 3 Finnmark Øst»*

***BUSS FINNMARK***



## **LEIEKONTRAKT (UTKAST)**

**mellom**

**Troms og Finnmark fylkeskommune**  
**(heretter kalt Utleier)**

**og**

**Operatør**  
**(heretter kalt Leietaker)**

### **1. LEIEOBJEKTET**

Denne leieavtalen omfatter leie av lokaler og parkering ved bussanlegg som er planlagt etablert ved følgende lokasjoner:

- Snelandia bussanlegg i Kirkenes. Prestøya Industriområde (del av gnr.bnr. 27/516).
  - Lokasjon: Bredde-/Lengdegrad, desimalt: 69,72612°N 30,07218°Ø
  - Areal: 5000 kvm.
- Snelandia bussanlegg i Vardø. Skagveien 2.
  - Lokasjon: Bredde-/Lengdegrad, desimalt: 70,37528°N 31,09976°Ø
  - Areal: 1018 kvm.
- Snelandia bussanlegg i Vadsø.
  - Lokasjon: Bredde-/Lengdegrad, desimalt: 70,08335°N 29,70612°Ø (Endelig lokasjon er enda ikke bekreftet)
  - Areal: 1218 kvm.
- Snelandia bussanlegg i Tana bru. Hargeguolbba industriområde.
  - Lokasjon: Bredde-/Lengdegrad, desimalt: 70,21094°N 28,15648°Ø
  - Areal: 2700 kvm.



## 2. LEIEFORMÅL

Leieobjektet skal kun benyttes til kjøretøy på Kontrakten for ruteområde 3 Finnmark Øst.

Det gis imidlertid mulighet til å fremleie til andre operatører eller underleverandører som skal utføre oppdrag på Kontrakten.

Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

## 3. LEIEPERIODEN

Leieforholdet løper fra 01.10.2023 og frem til 30.09.2033 (Leieperioden). Avtalen forlenges automatisk ved eventuell forlengelse av Kontrakten.

Leieforholdet er uoppsigelig i leieperioden. Det gjøres unntak dersom Utleier beslutter å bygge om, omdisponere og utvide arealene eller totalrenovere bygg og uteområdene. Leietaker vil i slike tilfeller bli midlertidig omplassert på annen lokasjon Utleier stiller til disposisjon.

Dersom Utleier etablerer nytt bussanlegg ved en annen lokasjon i kontraktsperioden, avsluttes dette leieforhold og det skal inngås ny leiekontrakt.

## 4. LEIEN

Leien for leieobjektet per år (Leien) utgjør **kr 0,-**

Dette gjelder også ved eventuell flytting av bussanlegg.

## 5. SIKKERHETSTILLATELSE

Leietaker skal ikke stille sikkerhet.



## **6. OVERTAKELSE**

Utleier leier ut lokaler og parkeringsarealer slik de fremstår ved befaring i forkant av oppdragsstart 01.10.2023.

Lokalene overtas i den stand de fremstår ved overtakelse, jf. husleieloven § 2-5. Dersom Leietaker ikke straks og senest innen 14 dager etter overtakelse har reklamert over eventuelle mangler ved leieobjektet, kan Leietaker ikke senere påberope seg disse manglene.

## **7. UTLEIERS ØVRIGE PLIKTER OG RETTIGHETER**

I leieperioden vil Utleier ha ansvar for ytre vedlikehold av bygningsmassen og eiendommen (herunder porter og dører tilknyttet bygningsmassen), asfaltering av parkeringsarealer, utvendig belysning, strøm- og vanntilknytning og låsesystemer.

Utleier har anledning til å sette opp reklameskilt og lignende på bygninger og areal som omfattes av leieavtalen. Leietaker har ikke anledning til å sette opp reklameskilt.

Utleier har anledning til å benytte parkeringsplasser, pauserom, hvilerom, vaskehaller og møterom til eget behov sporadisk i leieperioden kostnadsfritt.

## **8. LEIETAKERS ØVRIGE RETTIGHETER OG PLIKTER**

Leietaker har ansvar for følgende drifts- og vedlikeholdsoppgaver i leieperioden:

- Innvendig renhold og innvendig vedlikehold av lokalene besørges og bekostes av Leietaker.
- Inventar, utstyr og forbruksmateriell til lokalene anskaffes og bekostes av Leietaker.
- Håndtering av avfall er leietakers ansvar.



- Rydding av snø og is på parkeringsområdet og eventuelt på tak besørges og bekostes av Leietaker.
- Sandstrøing utføres og bekostes av Leietaker.
- Leietaker inngår selv strømvatle og bekoster forbruk av strøm i leieperioden.
- Vaktmestertjenester besørges og bekostes av Leietaker.
- Tømming av eventuelle sandfangere og oljeutskillere.
- Kommunale avgifter til vann og avløp bekostes av Leietaker.
- Service og kontroll av tekniske anlegg skal besørges og bekostes av Leietaker.

Leietaker har anledning til å få dekket deler av kostnadene til drifts- og vedlikeholdsoppgaver i eventuelle framleieavtaler med andre operatører som benytter bussanleggene.

Leietaker har ansvaret for det indre vedlikeholdet av egne lokaler slik at de til enhver tid er i samme stand som ved innflytting. Oppfyller ikke Leietaker denne forpliktelsen, kan Utleier la vedlikeholdsarbeider utføres på Leietakerens regning. Leietaker har også ansvar for å ivareta de ordensregler, brann, rømningsinstrukser og eventuelt andre instrukser som gårdeier eller offentlige etater krever.

Leietaker plikter å erstatte all skade som skyldes han selv, hans folk eller andre personer som leietakeren har gitt adgang til lokalene eller eiendommen for øvrig. Leietakeren forutsettes å tegne egen forsikring av egen innredning og løsøre.

Leietaker må uten erstatning eller avslag i leie finne seg i at Utleier kan foreta de reparasjoner, utbedringer og nyinnredninger som utleieren finner nødvendig til forsvarlig vedlikehold og modernisering av eiendommen. Dette gir ikke Utleier rett til å forandre innredning som er bekostet av leietakeren og godkjent av Utleier.

Dersom leietakers bruk av lokalene eller parkeringsarealet medfører at Utleier blir pålagt ekstra kostnader eller avgifter, skal Leietaker dekke disse.

## 9. OMBYGGING

Leietaker må uten erstatning eller avslag i leie finne seg i at Utleier foretar utbygging/utvikling på eiendommen eller tilgrensende eiendommer. Utleier skal i tilfelle ta tilbørlig hensyn til leietakers drift og behov for atkomst til leieobjektet.

Dersom Utleier beslutter å gjennomføre påkostninger og standardhevinger ved bussanleggene i leieperioden skal utgiftene til dette dekkes av Utleier. Utleier har rett til å øke leieprisen iht. påkostningen eller standardhevingen dersom disse medfører besparelser i bussdriften for Leietaker.

Leietaker kan ikke bygge om eller endre lokalitetenes fasiliteter uten utleiers skriftlige samtykke. Ved opphør eller utløp av leieavtalen tilfaller alle utbyggingene/ombyggingene Leietaker har fått samtykke til å utføre i leieperioden Utleier vederlagsfritt.

## **10. FREMLEIETAKERS AVTALEBRUDD**

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b). Avtalen går således ikke i noen tilfeller over på oppsigelige vilkår som ellers bestemt i husleieloven § 9-2, 3 ledd. Dersom Leietaker gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av kontrakten kan Utleier heve denne, og Leietaker plikter da straks å fraflytte Leieobjektet. Leietaker vedtar at Utleier kan begjære tvangsfravikelse på samme vilkår.

## **11. TINGLYSNING**

Tinglysning og pantsettelse Fremleietaker kan ikke tinglyse eller pantsette denne kontrakten uten skriftlig samtykke fra Hovedleier. Slikt samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

## **12. OVERDRAGELSE**

Leietaker har ikke rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakten uten at Utleier på forhånd har gitt skriftlig samtykke. Slikt samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Utleier har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakten. Blant annet kan endringer i det offentliges organisering og ansvarsforhold innenfor samferdsel og

kollektivtrafikk Troms og Finnmark fylkeskommune medføre at et annet selskap eller organisasjon trer inn i Utleiers rolle som part i denne kontrakten.

### **13. FORSIKRING**

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftsavbrudd og ansvar. Leietakers forsikring skal være slik utformet at Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår på Leieobjektet eller på annen måte som følge av leieforholdet og som Leietaker er ansvarlig for.

### **14. FRAMLEIE**

Utleier skal være kjent med og samtykke skriftlig til alle framleieavtaler som inngås av Leietaker.

Leietaker plikter å inngå framleieavtale med andre operatører som kjører på oppdrag for Troms og Finnmark fylkeskommune og har behov for stasjonering av kjøretøy på lokasjoner hvor leieobjektene (bussanleggene) befinner seg. Dette forutsetter at det er tilgjengelig kapasitet ved leieobjektet. Dersom Leietaker ikke blir enig med operatør(ene) om framleieavtale kan Utleier sette opp en framleieavtale. Leietaker og operatør er forpliktet til å godta. Framleieavtalen kan endres når som helst ved gjensidig samtykke fra begge avtalepartene.

### **15. OPPHØR – TILBAKELEVERING**

Ved leieforholdets opphør skal lokalene være rengjort og for øvrig i samme stand som ved overtakelsen. Forringelse på grunn av skader og manglende vedlikehold erstattes av Leietaker.

Mangler ved lokalene som Leietaker er ansvarlig for og som ikke er utbedret ved fraflyttingen, kan Utleier utbedre på Leietakers regning hvis Leietaker ikke har satt i gang arbeidet innen 14 dager etter fraflytting og varsel.



## 16. MISLIGHOLD

Blir leiesummen eller andre pengekrav på grunnlag av denne avtalen ikke betalt til forfall og innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted, kan Utleier motregne slike krav mot godtgjørelse for utførelse av Oppdraget.

## 17. FORCE MAJEURE

Forhold som partene ikke rår over, som f.eks brann, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser etter kontrakten.

\*\*\*

Utleier og Leietaker vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leiekontrakt. Leiekontrakten er utferdiget i to originale eksemplarer, der Utleier og Leietaker beholder hvert sitt.

Vadsø, dato

For Utleier:

For Leietaker:

---

---



**Troms og Finnmark fylkeskommune**  
Romssa ja Finnmarkku fylkkagielda  
Tromssan ja Finmarkun fylkinkomuuni