

FREMLEIEAVTALE FOR BUSSANLEGG

mellom

Kolumbus AS
(org. nr.914 749 360)
(Fremutleier)

og

[..]
(org. nr. ..)
(Fremleietaker)

1. BAKGRUNN

(1)Fremutleier vil leie eiendom for bussanlegg på gnr [..] bnr [..] i [..] kommune (**Hovedanlegget**) av [..] (**Utleier**) Fremutleien vil bli basert på vilkårene i leieavtale som senere vil bli inngått mellom Utleier og Fremutleier (**Hovedleieavtalen**), jf også punkt 3 nedenfor. Hovedleieavtalen vedlegges som Bilag 1.

(2)Denne fremleieavtale (**Fremleieavtalen**) inngår som ledd i kontrakt nr 17/383 om kollektivtrafikk med buss i det geografiske området Ryfylke Sør (heretter **Operatørkontrakten**).

(3) Fremleietaker skal leie et midlertidig bussanlegg av Fremutleier i perioden fra Oppstartstidspunktet i henhold til Operatørkontrakten og frem til overtakelse skjer etter denne Fremleieavtalen. Vilårene for slik midlertidig leie fremgår av separat fremleieavtale for dette midlertidige anlegget (**Midlertidig Fremleieavtale**).

2. LEIEOBJEKTET

(1)Fremutleier leier herved til Fremleietaker leieobjektet slik dette er definert i Hovedleieavtalen punkt 4.

3. FORHOLDET TIL HOVEDLEIEAVTALEN

(1)Med mindre annet er sagt i Fremleieavtalen omfatter fremleieforholdet alle rettigheter og forpliktelser som Fremutleier har i egenskap av å være leietaker under Hovedleieavtalen,

herunder alle forpliktelser som Fremutleier har med hensyn til bruk, vedlikehold, forsikringsplikt, leieregulering m.m.

(2) For så vidt gjelder Fremleietakers rettigheter etter Fremleieavtalen, presiseres at partene ikke har ment å gi Fremleietaker noen form for utvidede rettigheter i forhold til de rettigheter Fremutleier har som leietaker etter Hovedleieavtalen.

4. FREMLEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Fremleietakers formål med leieobjektet er å drifte busstjenester med tilhørende virksomhet som eksempelvis vask, verksted, oppstilling, fylleanlegg for drivstoff mv.

(2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten samtykke fra Fremutleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

5. OVERTAKELSE

(1) Hovedleieavtalen punkt 6 gjelder tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker, dog slik at overtakelsesbefaringen skal gjennomføres sammen med overtakelsesbefaringen mellom Utleier og Fremutleier etter Hovedleieavtalen punkt 6 (4).

6. VARIGHET

(1) Leieperioden løper fra samme dato som Hovedanlegget overtas fra Utleier til Fremutleier, estimert til 01.01.2022 og løper frem til og med 30.06.2027 hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden med unntak for de tilfeller som følger av punkt 6 (3) nedenfor.

(2) Operatørkontrakten kan forlenges av Fremutleier i 1+1+1 år utover 30.06.2027, dvs maksimalt til 30.06.2030, jf Operatørkontrakten, Generelle Kontraktsvilkår punkt 4 annet ledd. Dersom Fremutleier utøver slik forlengelse av Operatørkontrakten forlenges automatisk Fremleieavtalen på eksisterende vilkår tilsvarende, uten at det er nødvendig med særskilt varsel knyttet til Fremleieavtalen.

(3) Både Fremutleier og Fremleietaker er innforstått med at oppstartstidspunkt i punkt 6 (1) ovenfor er noe usikker. Fremutleier har fri adgang til å fremskyve eller utsette oppstartstidspunkt i forhold til estimert oppstartstidspunkt ved forutgående skriftlig varsel til Fremleietaker. Ved slik fremskyving eller utsettelse endres varigheten av Midlertidig Leieavtale tilsvarende. Eventuelt endret oppstartstidspunkt har ingen virkning for avtalt opphørstidspunkt i punkt 6 (1) eller avtalte forlengelsesperioder i punkt 6 (2).

(4) Operatørkontrakten kan helt eller delvis avbestilles/opsies av Fremutleier på de vilkår som fremgår av Operatørkontrakten, Generelle Kontraktsvilkår punkt 10, jf punkt 4 tredje

ledd. Dersom Operatørkontrakten helt eller delvis avbestilles av Fremutleier avbestilles/oppsies samtidig også Fremleieavtalen tilsvarende.

(5) Dersom Operatørkontrakten bortfaller ved heving eller på annen måte, bortfaller automatisk også Fremleieavtalen.

(6) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

(7) Hovedleieavtalens punkt 7 (3) får ikke tilsvarende anvendelse mellom Fremutleier og Fremleietaker.

7. LEIE – FELLESKOSTNADER

(1) Leien for Fremleieobjektet per år (**Leien**) utgjør

NOK 3.600.000 (eksklusive merverdiavgift) inklusiv avtalt leietillegg ved Fremutleiers utøvelse av opsjoner overfor Utleier i henhold til Kravspesifikasjonen.

I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 8.

(2) Ved delvis avbestilling/oppsigelse av Operatørkontrakten og Fremleieavtalen, jf også punkt 6 (3) ovenfor, skal leiesummen reduseres med samme prosentvise reduksjon som den prosentvise reduksjonen i Godtgjørelsen som avbestilling/oppsigelse medfører i henhold til Operatørkontrakten, Generelle Kontraktsvilkår punkt 10, jf Vedlegg 5 Godtgjørelse. Det presiseres at justeringer av Godtgjørelsen som ikke knytter seg til avbestilling/oppsigelse av Operatørkontrakten ikke medfører noen endring av leiesummen.

(3) Leien betales til Fremutleiers kontonummer [...]. Leien betales forskuddsvis hvert kvartal sammen med andel av felleskostnader. Leien reguleres i henhold til Hovedleieavtalen.

(4) Fremutleier utsteder faktura til Fremleietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Fremutleiers kontonummer for betaling av leien.

(5) Fremleietaker dekker alle kostnader ved Fremleieobjektet som anses som felleskostnader ved flere leietakere i næringsbygg, herunder kostnader som fremgår av Bilag 5 til Hovedleieavtalen, samt eventuell ikke- fradragsberettiget merverdiavgift på slike kostnader. Fremutleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne Fremleieavtalen.

(6) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på Fremutleiers konto.

(7)I den grad utleie av eiendom blir belagt med særlige skatte- og/eller avgifter, skal Fremleietaker betale denne. Eventuell eiendomsskatt betales av Fremleietaker.

(8)Ved forsinket betaling av leie og/eller andel av felleskostnader, svares forsinkelsesrenter i henhold til lov av 17. desember 1976 nr 100 eller lov som trer i stede for denne. Fremutleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

8. MERVERDIAVGIFT

(1) Partene har per kontraktssignering forutsatt at hele Fremleieobjektet skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2)Fremleietaker skal ha samme rettigheter og forpliktelser overfor Fremutleier som Fremutleier har overfor Utleier i henhold til Hovedleieavtalen punkt 9 (2) – (8), i egenskap av å være Leietaker under Hovedleieavtalen. Fremleietaker skal også holde Fremutleier skadesløs for eventuelle krav Utleier måtte få overfor Fremutleier som følge av forhold nevnt i Hovedleieavtalens punkt 9 (7).

9. GARANTI

(1) Fremleietaker skal stille sikkerhet på de vilkår som fremgår av Operatørkontrakten, Generelle Kontraktsvilkår punkt 12, jf Vedlegg 8, for rettidig oppfyllelse av Fremleietakers forpliktelser etter Operatørkontrakten, herunder Fremleietakers forpliktelser etter dette fremleieforhold.

10. ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1)Hovedleieavtalens punkt 14 og 15 gjelder tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker, dog med unntak av punkt 15 (2) som ikke får anvendelse.

11. FREMLEIETAKERS MISLIGHOLD

(1)Fremleietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt frem-fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2)Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 3. ledd (a). Fremleietaker vedtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (b).

(3) Gjør Fremleietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av Fremleieavtalen kan Fremutleier heve denne, og Fremleietaker plikter da å fraflytte leieobjektet.

(4) Fremleietaker kan ikke fremsette motkrav mot Fremutleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, og betingelsene for motregning for øvrig er til stede.

(5) En Fremleietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra Fremutleier på grunn av mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og eventuelle andre forpliktelser under denne leieavtale for den tid som måtte være igjen av leietiden, med fradrag av det Fremutleier måtte få inn ved ny utleie. Fremleietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tilfelle av fraflytting på grunn av mislighold, får Hovedleieavtalens punkt 15 og 20 tilsvarende anvendelse.

12. FREMUTLEIERS MISLIGHOLD

(1) Hovedleieavtalens punkt 18 (1), (5) og (6) om mangler gjelder tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker. Punkt 18 sine øvrige bestemmelser om forsinkelse gjelder ikke mellom Fremutleier og Fremleietaker. Fremleietakers interesser knyttet til eventuell utsatt overtakelse av Hovedanlegget i forhold til estimert oppstartstidspunkt er ivaretatt ved at Fremleietaker kan disponere det midlertidige anlegget i henhold til Midlertidig Fremleieavtale inntil faktisk overtakelse av Hovedanlegget skjer.

13. FREMLEIE

(1) Fremleie, helt eller delvis, er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Fremutleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag av Fremutleier.

(2) Manglende svar på søknad om godkjenning anses ikke som godkjenning. Dersom fremleie skjer til tross for Fremutleiers manglende godkjenning eller uttrykkelige nektelse, regnes slik fremleie som vesentlig mislighold av Fremleieavtalen.

14. OVERDRAGELSE

(1) Hovedleieavtalen punkt 25.1 gjelder tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker dog slik at samtykke til overdragelse kan nektes på fritt grunnlag av Fremutleier. Hovedleieavtalens punkt 25.2 skal ikke gjelde tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker.

15. TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Hovedleieavtalen punkt 21 gjelder tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker, dog slik at Utleiers skriftlige forhåndssamtykke i alle tilfelle også er påkrevd ved pantsettelse og/eller tinglysing av Fremleieavtalen.

16. SÆRLIGE BESTEMMELSER

16.1 FORHOLDET TIL HOVEDLEIEAVTALENS BILAG 3 OG 5

(1) Hovedleieavtalen bilag 5 har bestemmelser om adgangen til endringer i Kravspesifikasjonen for hhv Utleier og Fremutleier («Endringsbilaget»).

(2) Endringsbilagets punkt 2 skal gjelde tilsvarende mellom Fremleietaker og Fremutleier.

(3) Endringsbilagets punkt 3 skal ikke gjelde tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker. Isteden gjelder følgende:

- Fremutleier plikter å oversende beslutningsplan i henhold til Endringsbilagets punkt 3 (1) til Fremleietaker etter at denne mottas fra Utleier. Fremutleier og Fremleietaker skal sammen diskutere om og i tilfelle hvilke løsninger og valg som skal treffes av Fremutleier. Fremutleier har i alle tilfelle fri adgang til å treffe andre valg enn ønsket av Fremleietaker, og uten at Fremleietaker kan fremme noen krav mot Fremutleier som følge av dette.
- Fremleietaker har rett til å fremsette anmodning overfor Fremutleier om at Fremutleier fremmer konkrete Endringsønsker overfor Utleier i henhold til Endringsbilagets punkt 3 (3). Fremutleier har fri adgang til å imøtekomme eller nekte å fremme Endringsønsker overfor Utleier i tråd med Fremleietakers anmodninger, og har videre fri adgang til å beslutte endringen utført eller ikke utført i henhold til Endringsbilagets punkt 3 (7), og uten at Fremleietaker kan fremme noen krav mot Fremutleier som følge av dette.
- Eventuelle kostnads- og fremdriftskonsekvenser som følge av endringer etter Endringsbilaget, uavhengig av om det skyldes endringer initiert etter ønske fra Fremleietaker eller Fremutleier, skal gjelde tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker dog med den modifikasjon at forutsatt timepris for Utleiers eget arbeid i Endringsbilagets punkt 4 (1) og (2) skal være NOK 850,- eks mva, og at avkastningskravet i punkt 4 (4) skal være 7,0 %. Fremleietaker avgjør om endringskostnadene skal betales av Fremleietaker som et engangstillegg eller helt eller delvis avregnes over fremleien.

(4) I teknisk funksjonsbeskrivelse inntatt i Hovedleieavtalen bilag 2 har Fremutleier enkelte opsjoner. Fremutleier har overfor Fremleietaker fri adgang til å utøve, eller ikke utøve, de opsjoner som fremkommer av teknisk funksjonsbeskrivelse, men plikter å innhente Fremleietakers synspunkt før beslutning om opsjonsutøvelse tas.

16.2 FORHOLDET TIL HOVEDLEIEAVTALENS PUNKT 26

Hovedleieavtalens punkt 26 gjelder ikke tilsvarende mellom Fremutleier og Fremleietaker.

17. FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

(1)Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det Fremleieavtalen og Hovedleieavtalen som gjelder i de tilfeller der disse avtalene har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

18. LOVVALG OG VERNETING

(1)Alle forhold tilknyttet Fremleieavtalen reguleres av norsk rett.

(2)Partene vedtar eiendommens vernetting for eventuelle tvister som springer ut av fremleieforholdet.

* * *

Fremleieavtalen er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, ett til Fremutleier og ett til Fremleietaker.

Sted/dato:

Sted/dato:

For Fremutleier

For Fremleietaker

Bilag 1: Hovedleieavtalen inkl. bilag