

LEIEAVTALE

mellom

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

Org. nr. 958 381 492
(heretter «Utleier»)

og

RUTER AS

Org. nr. 989 993 682
(heretter «Leietaker»)

for **bussanlegg i Leiraveien 12**

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Formålet med denne leiekontrakt («**Leiekontrakten**») er å gi Leietaker disposisjonsrett til leieobjektet for fremleie til fremtidig leverandør av busstransporttjenester (heretter «**Bussoperatør**»).

Leietaker har som sin virksomhet å administrere og legge til rette for kollektivtransporttilbud med buss i Oslo og Akershus. Utleier er innforstått med at Leietaker ikke selv har til hensikt å benytte Leieobjektet i sin virksomhet. Det er knapphet på egnede eiendommer til bussanlegg i Oslo og Leietaker har løpende behov for å sikre tilgjengelig bussanleggskapasitet for konkurranseutsetting og gjennomføring av transporttilbud, fremleie til Bussoperatør, omdisponering og flytting mellom ulike bussanlegg.

2 LEIEOBJEKT

2.1 Eiendommen som inngår i leieforholdet per Overtakelse er:

Leiraveien 12, gnr. 30 bnr. 181 i Skedsmo kommune (heretter «**Leieobjektet**») med påstående bygninger og anlegg, utomhusareal og parkeringsplasser / bussoppstillingsplasser til Leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesareal, som vist på kart inntatt som **vedlegg 1**.

Leieobjektets bygninger utgjør per Overtakelse totalt ca. [...] kvm. BTA og omfatter kontor, verksted og lagerlokaler og vaskehall. I tillegg er det på Leieobjektet opparbeidet areal for parkering / oppstillingsplasser for buss.

Totalt disponibelt tomtareal til Leietakers eksklusive bruk utgjør ca. [...] kvm.

Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av Leiekontraktens øvrige bestemmelser. Leietaker kan likevel kreve en justering av leien dersom feil i arealangivelsen påvirker Leietakers andel av felleskostnadene. Dersom arealavviket har et omfang som medfører at Leietaker formål med Leieobjektet som bussanlegg vanskeliggjøres, kan Leietaker likevel kreve leien justert forholdsmessig, eventuelt velge å kansellere avtalen.

Tekniske beskrivelser (herunder inventar/utstyrliste) og plantegninger for Leieobjektets bygg og anlegg er inntatt som **vedlegg 2**. Dersom Leietaker eller fremleietaker (Bussoperatør) ber om det, skal Utleier fremlegge øvrig teknisk dokumentasjon som foreligger for byggene/anleggene.

2.2 Før Overtakelse skal Utleier utføre de bygningsmessige endringer/tilpasninger av Leieobjektet som følger av **vedlegg 3**.

Utover de arbeider som følger av vedlegg 3 kan Leietaker kreve at Utleier foretar mindre endringer/tilpasninger av Leieobjektet før Overtakelse eller i leieperioden. Gjennomføring av slike endringer forutsetter inngåelse av nærmere tilleggsavtale mellom partene. Tilleggsavtalen skal blant annet regulere type endringsarbeid, ferdigstillestidspunkt og vederlag/kostnadsdekning fra Leietaker.

Tilpasninger iht. dette punkt 2.2 kan også knytte seg til endret fordeling mellom leddbusser og andre busser i forbindelse med skifte av Bussoperatør, og rett til tilpasninger knyttet til alternative drivstoffmidler for bussdrift slik nærmere regulert i punkt 22.1 nedenfor.

3 LEIETID

3.1 Leieforholdet løper fra [...] («Overtakelse») til [...]. Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved leieperiodens utløp. Fristen for å sende flytteoppfordring etter husleieloven § 9-2 tredje ledd, settes til 6 måneder regnet fra leieforholdets opphør.

3.2 Leietaker har rett til å forlengje leieforholdet inntil [...] ganger for inntil 5 nye år. Forlengelsen skal skje på samme vilkår som i denne Leiekontrakt. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett til forlengelse, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 12 måneder før utløpet av gjeldende leieperiode.

3.3 Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden, likevel slik at Leietaker etter at leieforholdet har løpt i minimum 5 år, med 12 måneders varsel kan si opp leieforholdet mot å betale et oppsigelsesgebyr tilsvarende [...] måneders leie fra oppsigelsesfristens utløp.

4 LEIESUM

4.1 Årslaien utgjør på NOK [...] eksklusive merverdiavgift, med tillegg av indeksregulering i henhold til punkt 7. Leien løper fra Overtakelse. Merverdiavgift faktureres fra det tidspunkt det er inngått fremleiekontrakt med avgiftspliktig fremleietaker. Leien er vurdert av uavhengig takstperson i tråd med ESA's retningslinjer for salg av offentlig eiendom.

Leiesummen forfaller forskuddsvis den 1. i hvert kvartal fra leieforholdets oppstart med $\frac{1}{4}$ av avtalt årslie. Utleier utsteder faktura til Leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Utleiers kontonummer for betaling av leien.

4.2 Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelseslovens bestemmelser, eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve normalt gebyr ved purring på uteblitt betaling.

5 MERVERDIAVGIFT

5.1 Leietaker har til intensjon å drive 100 % merverdiavgiftspliktig fremleievirksomhet i Leieobjektet. Hele Leieobjektet vil bli omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret når fremleiekontrakt med avgiftspliktig fremleietaker er inngått. Leie og eventuelle andre utgifter knyttet til leieforholdet som per leiestart og / eller i løpet av leieperioden blir omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, skal tillegges merverdiavgift i henhold til merverdiavgiftslovgivningen med den til enhver tid gjeldende sats.

5.2 Leietaker er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift, og Utleier er klar over at Leietaker har til intensjon å fremleie Leieobjektet. Endret bruk av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for Utleier som følge av Leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn. Leietaker har rett til fremleie til formål angitt i punkt 10.1.

5.3 Leietaker skal på bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av Leieobjektet, samt, ved eventuell fremleie (jf. punkt 13), også en bekreftelse på at fremleietaker er frivillig registrert for fremleien, samt en skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av Leieobjektet.

5.4 Dersom Utleier plikter å tilbakeføre/justere merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av Leietakers bruksendring som nevnt over, skal Leietaker fullt ut erstatte tilbakeførings-/justeringsbeløpet samt eventuelle rentekrav, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med tilbakeføringen/justeringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet/justeringen skjer på grunn av formelle mangler eller andre forsømmelser fra Leietakers side.

5.5 Dersom Leietaker ønsker å fremleie Leieobjektet og Utleier har samtykket til dette, plikter Leietaker å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for Utleier i form av redusert fradragsrett/justering av inngående avgift som følge av fremleien eller fremleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av Leietaker i henhold til 5.4 over. Eventuelle utgifter forbundet med Leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.

5.6 Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser og justeringsrettigheter på bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

6 DRIFTSKOSTNADER M.V.

6.1 Utleier skal besørge profesjonell drift og vedlikehold av Leieobjektet, med unntak av den drift og vedlikehold Leietaker selv skal besørge i henhold til punkt 12.2. Leiesummen er angitt eksklusive Leieobjektets driftskostnader, som skal betales av Leietaker i tillegg til leien. Oversikt over driftskostnadene fremgår av **vedlegg 4**. De driftskostnadselementene som angår fellesareal eller for øvrig er til nytte for flere brukere av eiendommen, er markert særskilt på **vedlegg 4**. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel på kontraktstidspunktet, som angitt i **vedlegg 4**. Eventuelle nye kostnadselementer eller endringer i fordelingsnøkkelen, skal avtales særskilt mellom partene.

Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen. Leietaker skal i forbindelse med felleskostnadsavregningen orienteres om eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen.

6.2 Leietaker har rett til fullt innsyn i driftsutgiftene («åpen bok»-prinsipp). Leietaker skal betale 5 % administrasjonspåslag på Utleiers driftskostnader.

Driftskostnadene skal betales som kvartalsvise a-konto beløp basert på budsjett utarbeidet av Utleier, med forfall samtidig som husleien. Avregning mellom Leietakers a-konto innbetalinger og de faktisk påløpte driftskostnader i budsjettåret, med pro & contra oppgjør mellom partene, skal foretas innen 31. mars hvert år.

I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale slike. Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av Utleier.

Leietaker skal selv besørge og bekoste renhold, vakthold, søppelhåndtering og leveranse av strøm til Leieobjektet i henhold til egen måler, jf. **vedlegg 4**.

6.3 Utleier skal per Overtakelse sørge for og bekoste at Leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for Leieobjektet, gitt den virksomhet som skal

drives av Leietaker i henhold til punkt 10. Utleier er per Overtakelse også ansvarlig for at Leietakers virksomhet i Leieobjektet, som angitt i punkt 10, er tillatt i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, som er foranlediget av Leietakers særlige bruksformål eller virksomhet i Leieobjektet, er Leietakers ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i Leieperioden. Offentligrettslige krav knyttet til universell utforming eller andre bygningsmessige forhold skal besørges og bekostes av Leietaker, når kravet er foranlediget av Leietakers særlige bruksformål eller virksomhet i Leieobjektet. Offentligrettslige krav for øvrig, herunder slike krav knyttet til bygningsmessige forhold som ville ha blitt pålagt uavhengig av Leietakers bruksformål i henhold til punkt 10.1, skal besørges og bekostes av Utleier. Denne ansvarsfordelingen gjelder uavhengig av om det er Leietaker eller Utleier som er adressat for det offentligrettslige kravet.

Kostnader til nødvendig oppfyllelse av offentligrettslige pålegg om forhøyet teknisk standard i Leieobjektet (eksempelvis brannkrav eller ventilasjon) som måtte pålegges Utleier i leieperioden, kan Utleier kreve dekket hos Leietaker i den utstrekning tiltaket kommer Leietaker til gode (eksempelvis reduserte drivstoffkostnader, redusert vannforbruk, redusert tomkjøring/standtid eller lignende), herunder tatt i betraktning tiltakets levetid og hvilken tid som gjenstår av leieperioden. Dersom partene ikke blir enige om annet skal kostnadsdekningen skje i form av justering av leien.

6.4 Leietaker plikter på Utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav til virksomheten. Utleier kan kreve at Leietaker/fremleietaker for egen kostnad benytter seg av Utleiers FDV-system for oppfølging av internkontroll og vedlikehold.

6.5 Leietaker plikter å påse at fremleietaker overholder Utleiers rutiner for internkontroll og brannvern for leietakere, inntatt som **vedlegg 5** til Leiekontrakten. Det samme gjelder eventuelle nye rutiner for internkontroll og brannvern som innføres som følge av nye offentligrettslige krav.

7 REGULERING AV LEIESUMMEN

7.1 Utleier kan med virkning fra 1. januar hvert år kreve leien eksklusive merverdiavgift i henhold til Leiekontraktens punkt 4, regulert tilsvarende eventuell årlig økning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks («KPI») eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeksen per 15. oktober det forutgående kalenderår. Opprinnelig kontraktsindeks er den KPI-indeks som foreligger per signering av denne Leiekontrakten.

Regulering av leien kan første gang skje med virkning fra 1. januar 2020. Leieregulering kan ikke skje oftere enn én gang per kalenderår.

7.2 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

Husleielovens § 4-3 om tilpasning til gjengs leie gjelder ikke.

8 TINGLYSING OG PANTSETTING

8.1 Leietaker har rett til å tinglyse Leiekontrakten på eiendommen. Tinglysing av Leiekontrakten skal ha prioritet etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser og være uten opptrinnsrett. Leietaker dekker omkostningene ved tinglysningen.

8.2 Leietaker kan ikke pantsette Leiekontrakten uten skriftlig samtykke fra Utleier. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

8.3 Leietaker forplikter seg til å besørge tinglysingen slettet når leieforholdet er avviklet på grunn av leietidens utløp eller Leiekontrakten har opphørt på grunn av avtale, utkastelse, Leietakers konkurs etc. Sletting skal senest skje en måned etter leieforholdets opphør.

Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leiekontrakten slettet etter leieforholdets opphør, dersom Leietaker ikke besørger dette i samsvar med første avsnitt over. Utleiers kostnader til sletting av tinglyst leiekontrakt skal dekkes av Leietaker.

9 OVERTAKELSE OG MANGLER

9.1 Leieobjektet skal overtas av Leietaker ryddig og rengjort som det er og for øvrig i samsvar med punkt 2.

9.2 Partene skal gjennomføre en felles befarings av Leieobjektet før overtakelse iht. punkt 3.1, som protokollføres på stedet. Begge parter kan kreve at befaringsen skal gjennomføres sammen med eksisterende fremleietaker og/eller ny fremleietaker for kommende leieperiode. Protokollen skal beskrive status med hensyn til eventuelle synlige vedlikeholds- og utskiftningsbehov for Leieobjektet og hvilken part som har ansvar for retting av forholdet, samt angi eventuelle fastmonterte tekniske anlegg i Leieobjektet som er anbrakt av Leietaker / fremleietaker.

9.3 Dersom en av partene mener at det per overtakelse eller senere foreligger mangler ved Leieobjektet som den annen part er ansvarlig for, skal det varsles skriftlig om dette uten ugrunnet opphold etter at forholdet ble eller burde ha blitt oppdaget.

9.4 Feil og mangler som en part er ansvarlig for skal utbedres uten ugrunnet opphold.

10 LEIEOBJEKTETS ANVENDELSE

10.1 Leieobjektet må kun benyttes til virksomhet for kollektivtransport og annen liknende eller dertil tilknyttet virksomhet som til enhver tid faller naturlig inn under Leietakers virksomhet. Virksomheten omfatter funksjoner som bussverksted og vaskehall med tilhørende funksjoner, samt parkeringsplass og oppstillingsplasser for busser, kontorer, lager, drivstofftanker og fyllestasjon for drivstoff anses i denne sammenheng som tilhørende funksjoner.

Skifte av bruksformål/virksomhet er ikke tillatt uten Utleiers forutgående skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

10.2 Leieobjektet må ikke benyttes på en slik måte at eiendommens omdømme skades eller slik at det medfører andre ulemper for naboer m.v. enn det som naturlig følger av avtalt bruk i henhold til punkt 10.1.

Leietakeren plikter å behandle Leieobjektet, med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for all skade som skyldes ham selv, hans ansatte eller andre som han har gitt adgang til Leieobjektet eller til eiendommen for øvrig.

Leietaker plikter å holde de rom der det er vannledninger og avløpsrør oppvarmet slik at fryseskader unngås.

10.3 Leietaker plikter å følge de normale ordensregler, sikkerhetsbestemmelser, brann/rømningsinstrukser og instruksjoner for tekniske anlegg og hensiktsmessig drift som til enhver tid gjelder for Leieobjektet.

10.4 Leietaker er ansvarlig for at hans virksomhet i Leieobjektet drives i overensstemmelse med gjeldende lover og regler. Leietaker må innhente alle offentligrettslige tillatelser og etterkomme alle offentligrettslige påbud som er nødvendig for Leietakers særlige virksomhet i Leieobjektet.

10.5 Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter Leietaker selv å betale forhøyelsen.

10.6 Oppstår det mangler i leietiden som Utleier er ansvarlig for, skal Utleier utbedre disse uten ugrunnet opphold.

11 VIRKSOMHETSSKILT M.M.

11.1 Virksomhetsskilt har Leietaker for egen regning rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens karakter, etter Utleiers nærmere anvisning. Leietaker er selv ansvarlig for å innhente de nødvendige offentligrettslige tillatelser.

11.2 Leietaker har ikke rett til å selge reklameplass på leieobjektet.

11.3 Solavskjerming, radio- og TV-anlegg m.v. må ikke settes opp uten at Utleier på forhånd skriftlig har godkjent utseende og plassering av disse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

12 ENDRINGER, VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTNING

12.1 Ombygging, ominnredning eller annen endring av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan ikke nektes uten saklig og rimelig grunn. Tilleggskravet om rimelig grunn er inntatt på bakgrunn av at Utleier er innforstått med at Leietaker vil ha behov for fleksibilitet med hensyn til å kunne foreta slike endringsarbeider i løpet av leieperioden, og at dette leieforhold er inngått med den forutsetning at det ved behov for slike endringer skal tilrettelegges for dette. Forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at endringene tilfaller Utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at Leietaker bringer Leieobjektet tilbake til opprinnelig stand, jf. punkt 14.

Endringsarbeider knyttet til tilrettelegging for busser som drives av alternative drivstoff/ energikilder er nærmere regulert i punkt 22.1.

Ved ferdigstillingen av endringen, plikter Leietaker å gi Utleier nødvendig dokumentasjon for anskaffelseskost og øvrig informasjon av betydning for Utleiers bruk av innretningene.

12.2 Partenes ansvar for vedlikehold og utskiftning fremgår av ansvarsmatrise inntatt som **vedlegg 4**. Dersom annet ikke er spesifikt fastsatt i nevnte vedlegg, gjelder den ansvarsfordeling som følger nedenfor.

Utleier skal besørge og bekoste det utvendige bygningsmessige vedlikehold av Leieobjektet, herunder tekniske innretninger i grunnen på eiendommen som for eksempel rørledninger, tanker, m.v.

Annet vedlikehold av utearealer, herunder vedlikeholdsmessig asfaltering (lapping), skal besørges av Utleier og bekostes av Leietaker som del av driftsutgiftene i henhold til punkt 6.1. Eventuelt behov for re-asfaltering skal anses som utskiftning som reguleres av punkt 12.3 nedenfor.

Leietaker skal besørge og bekoste det innvendige vedlikehold av Leieobjektets bygninger/anlegg. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke skjulte bygningsmessige tekniske innretninger/anlegg.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også tekniske innretninger som er anbrakt av Utleier og som hører til virksomheten som drives i Leieobjektet i henhold til punkt 10.1, herunder eventuelle vaskeanlegg, løftebukker, bremseruller, drivstoffanlegg, ladestasjoner m.v. Leietaker plikter å overholde eventuelle vedlikeholdsprogram som Utleier fastsetter for slike tekniske innretninger i samsvar med produsentens/leverandørens anbefalinger.

Leietaker skal årlig rapportere skriftlig til Utleier hvilke vedlikeholdsarbeider som er utført av Leietaker/fremleietaker. Utleier forbeholder seg retten til å etablere et FDV-system for oppfølging av avtalt vedlikehold iht. Leiekontrakten.

Leietaker plikter å skifte knuste ruter i Leieobjektet uten ugrunnet opphold samt utbedre eventuelle skader etter hærverk innen rimelig tid.

Alt arbeid som Leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

12.3 Utleier skal besørge og bekoste utskiftning av Leieobjektets tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc, når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte. Det samme gjelder tekniske innretninger som nevnt i punkt 12.2 femte ledd og som er anbrakt av Utleier.

Utleier har ikke vedlikeholds- eller utskiftningsansvar for tekniske innretninger Leietaker selv har anbrakt i Leieobjektet.

12.4 Leietaker plikter å legge forholdene til rette slik at det er god adkomst og tilgjengelighet til leieobjektet inkludert tekniske rom og installasjoner for nødvendig ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering eller utskiftning av installasjoner.

Leietaker må godta slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige. Arbeidene skal skje til minst mulig sjenanse for Leietaker og skal varsles med rimelig frist på forhånd.

I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen har Utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene.

13 FREMLEIE OG OVERDRAGELSE AV LEIERTEN

13.1 Hel eller delvis fremleie av Leieobjektet til virksomhet som nevnt i punkt 10.1 er tillatt uten ytterligere samtykke fra Utleier. Annen hel eller delvis fremleie av Leieobjektet må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

13.2 Overdragelse av Leiekontrakten krever samtykke fra Utleier. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Likt med overdragelse regnes skifte av kontroll i Leietaker gjennom salg av aksjer eller på annen måte (fusjon, fisjon m.v.), dersom dette innebærer forringelse av Leietakers økonomiske evne til å oppfylle Leiekontrakten, og Leietaker ikke stiller markedsmessig sikkerhetsstillelse i form av bankgaranti eller depositum.

13.3 Utleier har rett til å overdra Leiekontrakten til andre. Husleieloven § 8-6 andre ledd gjelder ikke.

Dersom Utleier ønsker å overdra Leiekontrakten til tredjepart utenfor Utleiers konsern (tredjepart der Utleier ikke har bestemmende innflytelse), skal Leietaker ha fortrinnsrett til å kjøpe Leieobjektet til markedspris. Som overdragelse anses i denne sammenheng også overdragelse til tredjepart utenfor Utleiers konsern av mer enn 50 % av aksjene/eierandelene i selskap som eier eiendommen.

Utleier skal gi Leietaker skriftlig varsel dersom og når eiendommen ønskes solgt, med frist på minst 6 uker for Leietaker til å meddele Utleier skriftlig om kjøpsretten benyttes eller ikke. Retten til kjøp bortfaller dersom den ikke er varslet innen fristen.

Dersom kjøpsretten benyttes skal partene uten ugrunnet opphold inngå kjøpekontrakt på normale, markedsmessige vilkår og med overtakelse etter nærmere avtale. Leietaker har rett til å gjennomføre vanlige due diligence undersøkelser av eiendommen/eierselskapet i forbindelse med avtaleinngåelsen.

13.4 Manglende skriftlig svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen skal anses som avslag.

14 FRAFLYTTING

14.1 I de siste 6 månedene før fraflytting har Utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter Leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene 2 dager per uke i kontor/forretningstid. Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

14.2 I god tid før leieforholdets opphør kan hver av partene kreve at det avholdes en felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe Leieobjektet i den stand de skal være ved tilbakelevering. Begge parter kan kreve at dette gjennomføres samtidig med tilsvarende befaring mellom Leietaker og dennes fremleietaker(e), slik at både Utleier, Leietaker og fremleietaker deltar på én felles befaring.

14.3 Ved leieforholdets opphør skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet i kontraktsmessig vedlikeholdt stand, samt ryddig- og rengjort. Utleier aksepterer normalt slit og elde fram til opphør.

Fast inventar, skillevegger, elektriske installasjoner, VVS-utstyr, himling, gulvbelegg og andre faste innretninger som Leietaker har anbrakt eller latt anbringe i lokalene, skal ved leieforholdets opphør tilfalle Utleier uten godtgjørelse. Leietakeren plikter å fjerne slike innretninger for egen regning dersom Utleier krever det og fjerning ble satt som vilkår for Utleiers godkjennelse i henhold til punkt

Leietaker har ikke krav på erstatning for forandringer og forbedringer i Leieobjektet som han selv har latt utføre, med mindre dette er skriftlig avtalt mellom partene. Husleielovens § 10-2, 4. ledd, samt §§ 10-5 og 10-6 gjelder ikke.

14.4 Mangler som Leietaker ikke har utbedret, kan Utleier utbedre for Leietakers regning. Utleier kan kreve erstatning for tap som følge av mangel eller for sen tilbakelevering av Leieobjektet.

Senest siste dag av leieforholdet skal Leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Sjøppel og eiendeler som Utleier ikke ønsker å overta, kan Utleier fjerne for Leietakers regning. Eiendeler som ikke fjernes, skal anses etterlatt og tilfalle Utleier etter 14 dager. Husleielovens § 10-4 gjelder ikke.

Ved fraflytting av Leieobjektet skal eventuelle ledninger (elektriske, gass, rør, olje) som har vært benyttet, plugges/sikres på forskriftsmessig måte, med mindre Utleier ønsker noe annet.

15 KONKURS

Ved Leietakers konkurs kan Utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre boet trer inn i Leietakers rettigheter og plikter etter kontrakten, jfr. dekningsloven § 7-10.

16 IRREGULÆRT LEIEOPPHØR / FORCE MAJEURE

Streik, lock-out, blokade eller andre ekstraordinære forhold som partene ikke rår over, som f.eks. brann, eksplosjon, naturkatastrofe, terrorhandling, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten urimelig høye kostnader. Under slike forhold bortfaller likeledes partenes plikt til å betale taps- eller skadeserstatning. Med streik og lock-out menes i denne sammenheng streik og lock-out hos andre enn partene i Leiekontrakten og Leietakers fremleietakere.

17 FORSIKRING

17.1 Hver av partene skal holde sine interesser forsikret.

Utleier skal holde eiendommen fullverdiforsikret. Medfører Leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller pålegg fra Utleiers forsikringselskap om investeringer, plikter Leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. ut over det som dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes Utleiers mislighold.

Leietaker skal påse at Leietakers fremleietaker(e) forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftsavbrudd og ansvar. I tillegg til egne interesser, skal fremleietakeren dekke glassforsikring. Fremleietakers forsikring skal være slik utformet at Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet og som Leietaker er ansvarlig for.

17.2 Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om slikt bevis er fremlagt eller ikke.

18 MISLIGHOLD

18.1 Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien og/eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, jfr. § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leietaker vedtar videre at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er ute, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

18.2 Ved vesentlig mislighold kan den annen part heve Leiekontrakten med umiddelbar virkning.

18.3 Dersom Leietaker flytter etter utkastelse eller etter krav fra Utleier på grunn av mislighold, plikter Leietaker å betale for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som Utleier får inn ved ny utleie. Leietakeren må også betale de omkostninger som søksmål, utkastelse og ryddiggjøring av Leieobjektet i tilfelle fører med seg. Utleier har tapsbegrensningsplikt i henhold til alminnelige erstatningsregler.

18.4 Leietaker kan kreve utbedring, prisavslag, heving eller erstatning etter bestemmelsene i husleielovens §§ 2-10, 2-11, § 2-12 og 2-13.

19 TVISTER

Alle forhold knyttet til denne Leiekontrakten reguleres av norsk rett.

Tvister mellom partene skal avgjøres av de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

20 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Husleielovens bestemmelser gjelder i den utstrekning annet ikke følger av denne Leiekontrakt.

21 MELDINGER/VARSLER

Alle meldinger og varsler etter Leiekontrakten skal gis skriftlig til rette vedkommende hos den annen part.

22 SÆRLIGE BESTEMMELSER

22.1 Leietaker har rett til å kreve at Utleier utstyres Leieobjektet med innretninger som er nødvendig for drift av busser som benytter alternative/fossilfrie drivstoff/energikilder, herunder hydrogen, biogass og elektrisitet, forutsatt at alle nødvendige offentligrettslige tillatelser til dette innvilges. Slike tilpasningsarbeider kan f.eks. omfatte innstallering av tank- og fylleanlegg eller ladestasjoner for elektrisk drift samt ombygging av verkstedarealer.

Retten til å kreve tilpasninger iht. første avsnitt ovenfor forutsetter at det på tidspunktet for ferdigstilling av arbeidene gjenstår minst 3 år av leieperioden eller en eventuell forlengelsesperiode.

Alle kostnader knyttet til tilpasningsarbeider angitt i dette punkt 22.1 skal dekkes av Leietaker, herunder eventuelle kostnader til nødvendig fjerning av tilpasningene ved leieforholdets opphør med tillegg av 5 % påslag for administrasjon og fortjeneste. Leietaker skal ha rett til innsyn i all kostnadsdokumentasjon («åpen bok»-prinsipp). Eventuell økt energibruk eller annen økning av eiendommens driftsutgifter i leieperioden som følge av tilpasningsarbeidene, skal dekkes av Leietaker iht. punkt 6.1.

Partene skal inngå nærmere avtale om hvilke konkrete arbeider som skal gjennomføres, frist for ferdigstillelse, kostnadsomfang og om kostnadene skal dekkes kontant eller som økt leie.

22.2 Leietaker skal ha rett til å gjennomføre tilpasningsarbeider som angitt i punkt 22.1 i egen regi og for egen regning, etter forutgående skriftlig søknad til og samtykke fra Utleier.

Den nærmere avgrensning av tilpasningsarbeidene, herunder plassering på eiendommen og eventuelle bygningsmessige endringer, skal avklares i samarbeid mellom partene. Utleier skal gis anledning til å bidra i planleggingsprosessen med innspill/anbefalinger i forbindelse med Leietakers vurderinger og valg av tekniske løsninger mv.

Leietaker har ansvar for at tilpasningsarbeidene oppfyller alle offentligrettslige krav.

22.3 Partene er enige om å ha fokus på miljøfremmende tiltak i leieforholdet. Slike tiltak kan eksempelvis omfatte investering i energibesparende innretninger som også medfører reduserte driftskostnader for Leietaker. Partenes intensjon er at dersom Leietaker oppnår en direkte besparelse av driftskostnader som følge av slike tiltak, skal Leietaker bidra til å dekke investeringskostnadene med et beløp som tilsvarer besparelsen. Eventuelle bidrag fra Leietaker som nevnt i dette punkt forutsetter enighet og skriftlig avtale mellom partene.

22.4 Leietaker har ikke ansvar for eventuelt forurensning på eiendommen som stammer fra tiden før Overtakelse. Eventuelle kostnader og tap Leietaker påføres som en følge av slik forurensning skal dekkes av Utleier.

23 UTLEIERS SAMFUNNSANSVAR

Utleier plikter å sørge for, herunder å samarbeide med offentlige myndigheter i arbeidet med å hindre svart arbeid og sosial dumping.

23.1 Utleier kan ved oppfyllelse av Leiekontrakten benytte underleverandører, men ikke over mer enn to ledd uten skriftlig avtale med Leietaker.

23.2 Utleier skal sørge for at ansatte i egen og eventuell underleverandørers organisasjon, som medvirker til å oppfylle Leiekontrakten, har lønn- og arbeidsvilkår i samsvar med denne bestemmelsen. Tilsvarende skal Utleier sørge for at eventuell bruk av utenlandske arbeidstakere oppfyller kravet til gyldig oppholdstillatelse og at rapporteringer til skattemyndighetene overholdes.

Utleier og eventuell underleverandørers organisasjon, skal sikre lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med gjeldende forskrifter, tariffavtaler eller hva som anses som gjengs for tilsvarende oppgaver dersom slik avtale ikke gjelder.

Utleier skal gjennomføre nødvendige kontroller mot underleverandører.

23.3 Ved brudd på denne bestemmelsen kan Leietakeren holde tilbake 2 måneders leie, alternativt et beløp som tilsvarer 2 ganger Utleiers antatte besparelse, til det er dokumentert at forholdet er brakt i orden for hele avtaleperioden. Om dokumentasjon ikke fremlegges eller forholdet bringes i orden innen avslutningen av leveransen, går det tilbakeholdte beløp til fradrag i Utleierens krav på vederlag.

23.4 Leietaker oppfordrer Utleier til bruk av lærlinger ved oppfyllelse av Leiekontrakten.

24 VEDLEGG

Følgende vedlegg inngår som del av denne leiekontrakt:

- Vedlegg 1: Tegninger/kartskisser som viser Leieobjektet
- Vedlegg 2: Tekniske beskrivelser (inkl. inventarliste) og plantegninger for Leieobjektet
- Vedlegg 3: Tilpasningsarbeider/leveringsbeskrivelse
- Vedlegg 4: Driftskostnader/felleskostnader/ansvarsmatrise
- Vedlegg 5: Rutiner for internkontroll brannvern

Ved motstrid mellom selve Leiekontrakten og vedlegg til denne, gjelder Leiekontraktens bestemmelser.

* * *

Leiekontrakt utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sted/dato:

Utleier:
For Akershus Fylkeskommune

Leietaker:
For Ruter AS

.....

.....