

KONTRAKT OM FREMLEIE AV BUSSANLEGG

mellom

RUTER AS

org. nr. 991 609 407,
(heretter «Hovedleier»)

og

Norgesbuss AS

org. nr. 971 654 007
(heretter «Fremleietaker»)

Hovedleier og Fremleietaker omtales i denne kontrakten heretter i fellesskap som Partene og individuelt som en Part.

1. Bakgrunn og formål

Hovedleier har som sin virksomhet å administrere og legge til rette for kollektivtransporttilbud med buss i Oslo og Viken.

Det er knapphet på egnede eiendommer til bussanlegg i regionen og Hovedleier har som følge av dette inngått en rekke kontrakter for å sikre bussanlegg på strategiske geografiske posisjoner, med det formål å fremleie disse til bussoperatører som betjener rutenettet i henhold til inngåtte kjørekontrakter.

Fremleietaker har vunnet anbud om kjørekontrakt for den aktuelle lokasjonen og inntas følgelig som Fremleietaker i denne kontrakten.

Denne kontrakten er en speiling av inngått hovedleiekontrakt med senere endringer og tillegg, jfr. **Bilag 1** (heretter Hovedleiekontrakten).

2. Leieobjektet og vilkår for fremleieforholdet

Leieobjektet innbefatter følgende eiendommer:

Gnr. 39, bnr. 781 (Hovedarealet) og deler av bnr. 89 (Tilleggsarealet)
i Oppegård kommune
Plantegninger over bygget på Hovedarealet er vedlagt som

Bilag 1: Plantegninger Rosenholm

De lokaler i bygget som Fremleietaker har til sin eksklusive bruk, er markert med gult og har følgende størrelse: H01 416 kvm, H02 2231 kvm, H03 2969 kvm og H04 568 kvm (med gulv)

Hovedleier leier Leieobjektet av Bussanlegg AS, heretter Utleier. Utleier er eier av Hovedarealet, men leier Tilleggsarealet fra Oppegård kommune. Fremleietakers rettigheter er avledet fra Hovedleiers rettigheter og Fremleietaker påtar seg, ved sin signatur på denne kontrakten, enhver forpliktelse som tilligger Hovedleier etter Hovedleiekontrakten med mindre annet er presisert nedenfor.

Fremleietaker er solidarisk ansvarlig med Hovedleier ovenfor Utleier for forhold som springer ut av Hovedleiekontrakten, og kan ikke rette krav mot Hovedleier med mindre kravet kan rettes direkte mot Utleier etter Hovedleiekontrakten.

Hovedleiers ansvar begrenses til Utleiers ansvar.

3. Overtakelse

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand det var ved inngåelsen av denne kontrakten, men med de bygningsmessige endringer/tilpasninger av Leieobjektet som følger av Hovedleiekontrakten.

Partene skal ved overlevering av Leieobjektet gjennomføre en overtakelsesbefaring og føre protokoll som beskriver Leieobjektets tilstand. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge Parter. Overtakelsesbefaringen kan avholdes sammen med overtakelsesbefaring for Hovedleiekontrakten der Fremleietaker i alle tilfeller på anmodning plikter å delta.

4. Fremleietakers virksomhet

Leieobjektet må kun benyttes til det formål som fremkommer av kjørekontrakten og innenfor den bruk som er tillatt i medhold av Hovedleiekontrakten.

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

5. Leietid

Bestemmelsene om leietid i Hovedleiekontraktens punkt 5 fravikes.

Fremleieforholdet løper parallelt med kjørekontrakten hvorefter Leieobjektet skal tilbakeleveres ryddet og rengjort og ellers i tråd med tilstanden beskrevet i Hovedleiekontraktens punkt 19.

Fremleietaker må akseptere tiltak på Leieobjektet de siste 6 måneder av kjørekontrakten for å klargjøre for eventuell ny operatør.

Fremleieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden med mindre Fremleietaker fratrer kjørekontrakten, uansett grunn.

6. Leiesum, driftskostnader og felleskostnader mv

Leiesum pr. tidspunktet for inngåelse av denne kontrakten er kr. 0,-. Driftskostnader som angitt i Hovedleiekontraktens punkt 7 b) kommer i tillegg.

Leiesummen reguleres i tråd med Hovedleiekontraktens bestemmelser.

Leiesummen forfaller forskuddsvis den 1. i hvert kvartal fra leieforholdets oppstart med ¼ av avtalt årsleie. Hovedleier utsteder faktura til Fremleietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om Hovedleiers kontonummer for betaling av leien.

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

7. Merverdiavgift

Per leiestart omfattes hele Leieobjektet av Utleiers og Hovedleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

Hovedleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

For øvrig vedtar Fremleietaker ved sin signatur på denne kontrakten at merverdiavgiftsbestemmelsene i Hovedleiekontrakten gjelder tilsvarende.

8. Fremleietakers avtalebrudd

Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Fremleietaker 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 Fremleietaker gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av kontrakten kan Hovedleier heve denne, og Fremleietaker plikter da straks å fraflytte Leieobjektet.

Fremleietaker vedtar at Utleier kan begjære tvangsfravikelse på samme vilkår.

9. Tinglysning og pantsettelse

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

10. Overdragelse

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

Hovedleier 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 i Oslo og Akershus (Viken) medføre at et annet selskap eller organisasjon trer inn i Hovedleiers rolle som part i denne kontrakten.

11. Forsikring

Fremleietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftsavbrudd og ansvar. Fremleietakers forsikring skal være slik utformet at Hovedleier og Utleier holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår på Leieobjektet eller på annen måte som følge av leieforholdet og som Fremleietaker er ansvarlig for. For øvrig gjelder bestemmelsene i Hovedleiekontraktens punkt 15.

12. Særlige bestemmelser

Fremleietaker plikter å overholde Utleiers til enhver tid gjeldende rutiner for internkontroll og brannvern for leietakere. Det samme gjelder eventuelle nye rutiner for internkontroll og brannvern som innføres som følge av nye offentligrettslige krav.

Fremleietaker har ikke anledning til videre fremleie av Leieobjektet uten etter skriftlig samtykke fra Hovedleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Ved tillatelse til videre fremleie skal Hovedleier godkjenne premissene i leiekontrakten. Bestemmelsene om fremleie i Hovedleiekontraktens punkt 24 fravikes i sin helhet.

Bestemmelsene om endring i Hovedleiekontraktens punkt 22 fravikes i sin helhet.

Bestemmelsene om forkjøpsrett i Hovedleiekontraktens punkt 27 fravikes i sin helhet.

Utleier har ikke plikt til å sende varsel om opphør av Hovedleiekontrakten eller gjenpart av oppsigelse til Fremleietaker.

Hovedleier kan implementere nødvendige endringer på Leieobjektet. Ved slike endringer utvides denne kontrakten til å omfatte slike nye installasjoner. Fremleietaker skal ved slike endringer ikke svare merleie med mindre endringen kommer Fremleietaker til gode i form av besparelser – eksempelvis reduserte drivstoffkostnader, redusert vannforbruk, redusert tomkjøring/standtid eller lignende. Ved slik besparelse skal Fremleietaker bekoste tilpasningen over leien, likevel slik at kostnaden ikke skal overstige besparelsen.

Fremleietaker plikter i utøvelse av sin virksomhet på Leieobjektet i henhold til alminnelige ordensbestemmelser å vise hensyn til nærliggende naboer. I den grad Fremleietaker benytter andre arealer i nær tilknytning til Leieobjektet forplikter Fremleietaker seg til å overholde tilsvarende alminnelige ordens- og hensynsbestemmelser også for disse arealene, da bussanlegg med støttefunksjoner ofte oppfattes som ett anlegg. Manglende hensyntagen til omkringliggende eiendommer vil vesentlig kunne forfeile Hovedleiers formål om å administrere og legge til rette for kollektivtransporttilbud med buss i Oslo og Viken.

Fremleietakers rettigheter etter denne kontrakten kan ikke overdras til andre uten skriftlig samtykke fra Hovedleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

En fremleietaker som må fravike bruken av Leieobjektet, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leieperioden. Betalingsplikten suspenderes for den perioden og det beløp som gjenstår etter at Hovedleier får leid ut lokalet på nytt. Fremleietaker må også betale de omkostninger som fravikelse av Leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie, med mindre det foreligger rettskraftig dom på det motsatte.

Fremleietaker kan ikke sette frem motkrav mot Hovedleier med mindre motkravet er erkjent av Hovedleier eller rettskraftig ved dom eller forlik, og betingelsene for motregning for øvrig er tilstede.

13. Sted/dato

Senest ved underskrift av denne kontrakten skal Fremleietaker fremlegge gyldig firmaattest som bekrefter Fremleietakers signatur.

Denne kontrakt er undertegnet i tre eksemplarer, ett til Fremleietaker, ett til Hovedleier og ett til Utleier.

Sted/dato
Oslo/7.12.2020 _____

For Hovedleier

Sted/dato
Oslo/7.12.2020 _____

For Fremleietaker

Bernt Reitan Jenssen
administrerende direktør

Atle Rønning
administrerende direktør

Marit Elin Leite
direktør strategiske anskaffelser og
leverandørutvikling