

AVTALE OM FREMLEIE AV LOKALER

mellom

RUTER AS

org. nr. 989 993 682,
(heretter «Hovedleier»)

og

[OPERATØR AS]

org. nr. [xxx],
(heretter «Fremleietaker»)

Hovedleier og Fremleietaker omtales i denne avtalen 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 Akershus.

Det er knapphet på egnede eiendommer til bussanlegg i regionen og Hovedleier har som følge av dette inngått nødvendig avtaleverk for å sikre bussanlegg på strategiske geografiske posisjoner i regionen, med det formål å fremleie disse til bussoperatører for å betjene rutenettet gjennom kjørekontrakter.

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

Herværende fremleiekontrakt er følgelig en speiling av kontraktskomplekset som er inngått for å sikre nødvendige strategiske posisjoner for effektiv drift av kollektivtransport i regionen i den perioden Fremleietaker har løpende kjørekontrakt.

2. Leieobjektet

Leieobjektet er angitt i hovedleieavtalens punkt 2 med følgende betegnelse:

Adresse: Slemmestadveien 100
Gnr. 38 bnr. 372 og 440
i Røyken kommune

3. Leieobjektet og vilkår for fremleieforholdet

Hovedleier leier leieobjektet av Kappa Eiendom AS, heretter Utleier, slik det fremgår av hovedleieavtale datert 03.04.2009 jfr **bilag 1** (heretter Hovedleieavtalen).

Fremleietakers rettigheter er avledet fra hovedleieforholdet og Fremleietaker vil ikke på bakgrunn av denne avtalen oppnå andre rettigheter enn det Hovedleier har etter Hovedleieavtalen, og er bundet av de samme begrensninger, ansvar mv.

Fremleietaker vedtar ved signatur på denne avtalen å påta seg enhver forpliktelsene som tilligger Hovedleier etter Hovedleieavtalen med mindre annet er presisert nedenfor.

Likeledes vedtar Fremleietaker å være bundet av de samme begrensninger og forpliktelser i leieperioden som følger av Hovedleieavtalen, både i relasjon til Utleier og Hovedleier med mindre annet er presisert nedenfor.

Dette innebærer at i den grad Hovedleier er pålagt plikter etter Hovedleieavtalen, er det etter dette Fremleietakers plikt å oppfylle disse.

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

Hovedleiers ansvar begrenses til Utleiers ansvar.

4. Overtakelse

Leieobjektet med tilbehør skal overtas i den stand det var ved inngåelsen av avtalen, men med de bygningsmessige endringer/tilpasninger av Leieobjektet som følger av **bilag 2**.

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

5. Fremleietakers virksomhet

Leieobjektet må kun benyttes til det formål som fremkommer av kjørekontrakten.

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

6. Leietid

Bestemmelsene om leietid i Hovedleieavtalens punkt 5 fravikes.

Fremleieforholdet løper parallelt med kjørekontrakten hvoretter leieobjektet skal tilbakeleveres ryddet og rengjort og ellers i tråd med tilstanden beskrevet i Hovedleiekontraktens punkt 16.

Fremleietaker må akseptere tiltak på eiendommen 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, hvoretter Fremleieavtalen gis samme løpetid som kjørekontrakten.

7. Leiesum, driftskostnader og felleskostnader mv

Leiesum følger av Hovedleieavtalens punkt 10 med tillegg av driftskostnader mv etter Hovedleieavtalens punkt 12.

Leiesummen reguleres i tråd med Hovedleieavtalen etter bestemmelsene i punkt 10.

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.

8. 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 signatur på avtalen at merverdiavgiftsbestemmelsene i Hovedleieforholdet gjelder tilsvarende.

9. Fremleietakers avtalebrudd

Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggsytelser 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 leieavtalen kan Hovedleier heve denne, og Fremleietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

Fremleietaker vedtar at Utleier kan begjære tvangsfravikelse på samme vilkår.

10. Tinglysning og pantsettelse

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

11. Overdragelse

Fremleietaker har ikke rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter kontrakten uten at Hovedleier på forhånd har gitt skriftlig samtykke.

Hovedleier har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter kontrakten. Blant annet kan endringer i det offentliges organisering og ansvarsforhold innenfor samferdsel og kollektivtrafikk i Oslo og Akershus medføre at et annet selskap eller organisasjon trer inn i Hovedleiers rolle som part i denne avtalen.

12. Forsikring

Fremleietaker 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 Hovedleier og 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.

For øvrig gjelder bestemmelsen i Hovedleieavtalens punkt 15.

13. Særlige bestemmelser

Fremleietaker plikter å overholder Utleiers til enhver tid gjeldende rutiner for internkontroll og brannvern for leietakere.

Fremleietaker har ikke anledning til videre fremleie av leieobjektet uten etter skriftlig samtykke fra Hovedleier. Samtykke kan nektes så fremt det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn skal blant annet regnes at videre fremleietaker ikke driver avgiftspliktig virksomhet eller at formålsangivelsen i punkt 4 ovenfor tilsidesettes. Ved tillatelse til videre fremleie skal Hovedleier godkjenne premissene i leiekontrakten. Bestemmelsene om fremleie i Hovedleieavtalens punkt 9 mv fravikes for øvrig i sin helhet.

Fremleietaker har ved signatur av avtalen akseptert at Utleier ikke plikter å sende varsel om opphør av Hovedleieavtalen eller gjenpart av oppsigelse til Fremleietaker.

Bestemmelsene om rett til å kreve endringer til leieobjektet etter bestemmelsene i Hovedleieavtalens punkt 4 og 8 kan ikke påberopes av Fremleietaker. Ved ønske om endringer avtales dette særskilt. Hovedleier kan implementere nødvendige endringer på leieobjektet. Ved slike endringer utvides denne avtalen til å omfatte slike nye installasjoner. Fremleietaker skal ved slike endringer ikke svare mer-leie med mindre endringen kommer Fremleietaker til gode i form av besparelser – eksempelvis reduserte drivstoffskostnader, 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 Eiendommen i henhold til alminnelige ordensbestemmelser og 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 oppfattes av utenforstående som ett anlegg og brudd manglende hensyn til omkringliggende eiendommer vesentlig vil kunne forfeile Hovedleiers formål om å administrere og legge til rette for kollektivtransporttilbud med buss i Oslo og Akershus.

Fremleietakers rettigheter etter herværende avtale kan ikke overdras til andre uten særlig samtykke fra Hovedleier. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

En fremleietaker som må fravike bruken av anlegget, 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 lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie, med mindre det foreligger rettsavgjørelse på det motsatte.

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

14. Sted/dato

_____ / 2018

Senest ved underskrift av kontrakten skal Fremleietaker og Hovedleier fremlegge gyldig firmaattest som bekrefter Partenes signatur.

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

For Hovedleier

(...)

For Fremleietaker

(...)
