

Avtale

inngått mellom

Buskerud Kollektivtrafikk AS
(heretter kalt Leietaker)

og
Sissel Rostad
(heretter kalt Utleier)

om
leie for bruk av bussanlegg i Nesbyen

1 Bakgrunn og hensikt

Leietaker ønsker å inngå langsiktig leieavtale av **bussanlegget i Alfarseien, Nesbyen, gnr 83 bnr 3 i Nes kommune** for gjennom videre utleie til den operatør som til enhver tid har vunnet konkurransen på drift av busstjenester, å sikre nøytralitet ved konkurransen og at de ulike operatørene benytter et bussanlegg som er geografisk hensiktsmessig plassert samtidig som man lettere vil kunne oppnå ønskede tilpasninger og oppgraderinger av anlegget.

2 Leieobjektet

Leieavtalen omfatter all bebyggelse og areal på gnr 83 bnr 3 heretter kalt "anlegget". Størrelsen på tomten og bebyggelsen, parkeringsplasser mv er beskrevet i vedlegg 1.

Anlegget består av :

- Bygning innholdende kontorer, sosiale rom, garderobe, garasjer og vaskehall på 436 Kvm
- Utvendig oppstillingsplass for minst 10 busser
- Tankanlegg ved garasje
- Se for øvrig vedlegg 1

I henhold til offentlige bestemmelser og krav

3 Bruk av leieobjektet

Leietaker skal videreutleie helt eller deler av anlegget til den operatør som til enhver tid er vinner av konkurransen på trafikk for leietaker. Operatøren skal benytte anlegget til parkering, øvrig teknisk anlegg, kontor, pauserom og garderober tilknyttet bussvirksomhet.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene til annen virksomhet enn det som fremgår av punkt 1 Bakgrunn og hensikt, samt dette punkt 3, herunder drift av ikke beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers forutgående, skriftlige samtykke. Det forutsettes at ved eventuelle nye offentlige krav eller teknologiske endringer på kjøretøyene må leietaker sammen med utleier ha mulighet til å foreta nødvendige ombygginger for å ivareta slike endringer. Utleier på sin side, kan ikke uten rimelig grunn nekte slik tillatelse, se for øvrig punkt 7.

4 Leieforholdets varighet

Anlegget overtas av leietakeren den 01.07.2012. Leieavtalen utløper uten oppsigelse den 30.06.2032 med mulighet for 1 års forlengelse i til sammen inntil 5 år. Den praktiske gjennomføringen av innflytting/utflytting skjer etter nærmere avtale mellom partene, innfor de rammer som følger av nærværende avtale.

Dersom utleier skulle velge å selge eiendommen med tilhørende leieavtale skal leietaker ha forkjøpsrett. Utøvelsen av forkjøpsretten skjer ved at leietakeren trer inn i tilbudet fra vinnende byder. Dersom leietakeren velger å ikke utøve forkjøpsretten skal dette skriftlig meddeles utleier senest 1 måned etter at utleier har gitt skriftlig varsel om salg av eiendommen

Dersom leietakers selskap opphører i leieperioden transporteres leieavtalen til det selskap som viderefører virksomheten, eventuelt til eierne av selskapet.

Dersom busstransport i offentlig regi opphører i avtaleperioden med operatøren, utløper leieforholdet et år etter at leietaker har gitt melding til utleier om forholdet, men tidligst ved utløpet av den aktuelle avtaleperioden. Ved slikt opphør skal leietaker aktivt søke å bidra til en eventuell videreføring av bussvirksomheten på anlegget.

Utleier står for øvrig fritt til å overføre leieavtalen og eiendommen til andre..

5 Utleiers plikter

Utleieren plikter i i leieperioden å stille leieobjektet til leietakerens disposisjon i samsvar med sedvanlige krav for slike anlegg, spesifikasjoner som leietaker har presentert forut for avtalen, og offentlige myndighetskrav som krav til ventilasjon, arbeidslokaler og personalrom i henhold til arbeidstilsynets forskrifter, brann og eksplosjonsvern, krav til elektroniske installasjoner etc.

Utleier skal ivareta og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Videre er det utleiers plikt å skifte ut tekniske innretninger som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, vaskeutstyr osv når dette er nødvendig. Utslitte kjøreporter og punkterte isolerglass er utleiers ansvar. Reasfaltering av gårdsplass er utleiers ansvar. Utleier har rett til å foreta vedlikehold og endringsarbeider så vel i som utenfor utleide lokaler. Det forutsettes at slike arbeider gjøres på en slik måte at de er til minst mulig ulempe for leietakeren.

6 Leietakers plikter

Det påhviler leietaker å sørge for alt innvendig vedlikehold av bygninger, herunder vedlikehold, inklusive serviceavtaler, av teknisk utstyr og installeringer så som bussvaskemaskin, elektrisk anlegg og innretninger for forsyning av vann, samt ventilasjonsanlegg, kompressor og grøntanlegg m.m. Likeså påligger det leietakeren å vedlikeholde inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i god håndverksmessig stand. Leietaker er ansvarlig for enhver type ruteknusing.

Leietakeren skal også sørge for normalt vedlikehold av gårdsplass, samt utendørsutstyr som står til leietakerens disposisjon. Leietaker har ansvar for å administrere, utføre og bekoste vedlikehold av utearealer som parkeringsareal og grøntområder, med unntak av reasfaltering som er utleiers ansvar, jamfør punkt 5.

Leietakeren skal behandle lokalet og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Leietakeren plikter å erstatte all skade som skyldes han selv, hans ansatte, fremleiere eller andre personer som leietakeren har gitt adgang til i lokalet eller eiendommen for øvrig.

Leietaker plikter selv å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene eller eiendommen for øvrig. Spesielle krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar eller annen offentlig myndighet relatert til leietakers virksomhet er leietakers ansvar.

Leietaker plikter å melde fra til utleieren, umiddelbart etter at skaden er oppdaget, enhver skade på leieobjektet som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel skal leietakeren sende melding om innen 14 dager etter at skaden er oppdaget. Forsømmer leietakeren pliktig melding, taper leietakeren sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen. Oppstår det i leietiden mangler som det påligger utleieren å avhjelpe, og kan utbedringen av disse ikke utstå uten å utsette eiendommen eller leietakerens gods for åpenbar skade, plikter leietakeren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til utleieren. Leietakeren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt eller eventuelt motregnet i den løpende leie.

7 Endring av leieobjektet

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slikt samtykke kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleier uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leietaker bringer lokalet tilbake til opprinnelig stand. Utleier kan ikke nekte endringer uten saklig grunn, se forøvrig punkt 3.

Leietaker har rett til å be om at det foretas investeringer i tilknytning til anlegget når endrede driftsformer gjør det hensiktsmessig, se punkt 3. Utleier på sin side skal ikke uten rimelig grunn nekte slikt samtykke.

Ominnredninger/ombygninger:

- 1) Når det er saklig grunn for det kan ominnredninger/ombygninger utføres etter avtale med utleier, se ovenfor
- 2) Ved ominnredninger/ombygninger plikter leietaker å innhente nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Det samme gjelder for hans øvrige virksomhet dersom det betinger slik godkjenning før lokalene kan tas i bruk.
- 3) Leietakeren bærer alle omkostningene ved ominnredninger/ombygninger som han ønsker utført i lokalene. Det gjelder også merkostnader som måtte oppstå som følge av at ominnredning/ombygning gir økte forsikringspremier. Dersom utleier likevel bekoster ovenstående arbeider skal tilleggsleie for å dekke disse investeringer, beregnes på grunnlag av faktiske investeringskostnader, avskrivning over gjenværende leieperiode og med en kapitalkostnader som tilsvarer lang norsk statsobligasjonsrente (10 år) med tillegg av en margin på 2,5 %.
- 4) Leietakeren bærer alle tilleggskostnader til leien som måtte oppstå som følge av hans virksomhet, det gjelder også krav i forbindelse med påbud fra offentlig myndighet og som utløser arbeider som er nødvendig for virksomheten.

8 Fremleie

Det er en forutsetning for dette leieforholdet at leietaker skal fremutleie anlegget til den til enhver tid aktuelle operatør i den løpende avtaleperiode. Leietakeren har også adgang til å fremleie helt eller delvis eller på annen måte overlate bruksretten til andre (enn operatøren som vant konkurransen) med samtykke fra utleieren. Utleier på sin side skal ikke uten rimelig grunn nekte slikt samtykke.

9 Leiepris

Årlig leiepris er NOK 203 272,- (per 01.07.2011). Leien forfaller til betaling den 1. i hvert kvartal i fire - 4 – like deler, dvs NOK 50 818,- per termin til utleiers konto. Betaling av leien skjer direkte fra fremleier til utleier (uten leietaker som mellommann).

Leien skal reguleres, 1 år i etterkant, hvert år per 01.07, første gang 01.07.2012, i hele leieperioden 01.12.2012 – 30.06.37 i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis for første regulering er KPI totalindeks per 01.07.2012. Reguleringen skal deretter foretas i henhold til indeks 01.07 hvert år. Blir denne indeksen opphevet, gjelder annen tilsvarende offentlige indeks.

Dersom offentlige myndigheter ilegger særlige avgifter, skatter eller andre ny byrder knyttet til utleie, herunder merverdiavgift, kan utleier fra samme tidspunkt forhøye leien tilsvarende. Leietaker har rett til frivillig særregistrering i mva registeret for utleie av fast eiendom. I tillegg skal leietaker betale for eiendommens driftskostnader i henhold til punkt 10.

Leietaker kan ikke motregne krav i leien, dersom det ikke er fastslått ved dom eller skriftlig godtatt av utleier med unntak av påførte merutgifter ved driftsforstyrrelser som utleier forårsaker, jmfør punkt 5, eller utbedringer for utleiers regning i henhold til punkt 6.

10 Merverdiavgift/særlige driftskostnader

1) Etersom Utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfatter, skal leie og eventuelle andre utgifter knyttet til leieforholdet, tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.

2) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av Leieobjektet, i form enten av endret faktisk bruk eller fremleie, 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.

3) Dersom ikke Leietaker driver momspliktig virksomhet, eller dersom virksomheten endres i løpet av året i forbindelse med graden av momspliktig virksomhet, skal Leietaker på bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av Leieobjektet, samt, ved eventuell fremleie (ref pkt. 8), også en bekreftelse på at fremleietaker er frivillig registrert for fremleien, samt en skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av Leieobjektet.

4) Dersom Utleier plikter å tilbakeføre merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av Leietakers bruksendring som nevnt over, skal Leietaker erstatte fullt ut tilbakeføringsbeløpet samt eventuelt rentekrav og øvrige kostnader forbundet med

tilbakeføringen. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet skyldes manglende oversikt over Leietakers/ fremleietakers bruk eller manglende bekreftelse på frivillig registrering.

5) Dersom Leietaker ønsker å fremleie Leieobjektet og Utleier har samtykket til dette plikter Leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for Utleier i form av redusert fradragsrett som følge av fremleien eller Leietakers disposisjoner, pliktes erstattet av Leietaker i henhold til avsnitt (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.

6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 10, faller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsen gjelder tilsvarende.

11 Eiendommens driftskostnader

Leietaker har ansvar for å administrere, utføre og direkte bekoste alle forhold knyttet til eiendomsdriften og vedlikehold av eiendommen, herunder offentlige og kommunale avgifter, utgifter til oppvarming og eventuelt kjøling, utgifter til varmt vann, ventilasjon, brannvarsling, alarmanlegg, dørtelefoner, renhold, vaktmestertjenester, snørydding, strøing, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, med unntak av utvendig bygningsmessig vedlikehold, og forsikring av leietakers drift, jmfør punkt 14. Innvendig del av vinduer, karmen, dører og porter anses i denne sammenheng som vedlikehold og skal utføres og bekostes av leietaker. Ved en eventuell anskaffelse av bussvaskemaskin forutsettes det inngått serviceavtale for leietakers regning. Leietaker bekoster alt driftsmateriell inklusive skifting av vaskebørster, lager og slanger.

12 Garanti

Leietaker skal ikke stille garanti for sine leieforpliktelser, siden leietaker er offentlig eiet, og har dermed egen garantist.

13 Overtakelse

Leieobjektet overtas i den stand det var ved besiktigelse. Protokoll per overtagelsestidspunkt med tillegg av bilder (oppbevart på cd-rom) dokumenterer eiendommens tilstand på overtagelsestidspunktet, jfr bilag 2. Eventuelle mangler skal protokolleres med frist for utbedring.

Utleier plikter videre å delta på tilbakeleveringsbefaring ved utløp av en operatørs avtaleperiode. Utleier skal delta sammen med leietaker og fremleietaker og plikter å påpeke forhold som han mener skal utbedres av fremleietaker før fraflytting. Forhold som ikke blir påpekt av utleier ved befaringen kan ikke senere påberopes.

14 Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret. Utleier plikter å holde leieobjektet fullverdifsikret. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., utover det som dekkes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinert bedriftsforsikring. Leietakers forsikring skal være slik utformet at utleier holdes skadeløs i forbindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført leietaker som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til dette punkt, er leietakers ansvar. Ved skade på lokale skal leietakers forsikring benyttes så langt denne dekker, inklusiv mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes. Skade som påføres leietaker av utleier som nevnt under punkt 5 siste avsnitt dekkes av utleier eller hans forsikring.

15 Fraflytting

Ved fraflytting skal leietaker levere tilbake lokalene i vel vedlikeholdt stand, ryddiggjort og rengjort med hele vindusruter og med den inndelingen som var ved overtakelse hvor annet ikke er avtalt. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leietakerens innredningsarbeid, skal fast inventar, delevegger, ventilasjon, lysarmatur, varme- og sanitæranlegg samt elektriske ledninger ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleieren uten godtgjørelse.

Dersom leietaker har unnlatt å følge pålegg om utbedringer av mangler, kan utleier la manglene utbedre for leietakers regning 30 dager etter at varsel er oversendt til utleier.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendig arbeid for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 5 måneder fra fraflytting plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til lokalene inntil 2 dager per uke i ordinær åpningstid, såfremt det kan skje uten urimelig ulempe for leietaker.

16 Mislighold

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen, kan utleier heve denne og leietaker plikter da å fraflytte lokalene. Leietaker kan ikke sette frem motkrav mot utleier med mindre motkravet er erkjent av han eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, og betingelsen for motregning for øvrig er tilstede.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt, jmfør § 13-2-3 ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er utløpt, jmfør § 13-2-3 ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

En leietaker som må fravike bruken av anlegget, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den perioden og det beløp som gjenstår etter at utleier for leid ut lokalet på nytt. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie, med mindre det foreligger rettsavgjørelse på det motsatte.

Dersom utleier ikke stiller bussanlegget til leietakers disposisjon på den avtalte overtagelsesdatoen kan leietaker kreve erstatning for merkostnader han derved blir påført. Dersom forsinkelsen blir vesentlig kan leietaker heve avtale med utleier.

Det ovennevnte gjelder også dersom utleier ikke utfører pliktig vedlikehold innen rimelig tid etter at forholdet er blitt påpekt av leietaker.

Hvis utleiers vedlikehold og arbeider på eiendommen unødig og uaktsomt medfører at lokalene ikke kan benyttes, plikter ikke leietaker å betale leie for de dager når ovennevnte vedlikeholdsarbeider medfører at lokalene ikke kan benyttes, og kan kreve kompensasjon for merutgifter dersom dette medfører total driftsstans for leietakeren

17 Husleieloven

Følgende paragrafer i husleieloven gjelder ikke : 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4, 8-4, 8-5, 8-6 2.ledd, 10-5.

For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

18 Pantsettelse/Tinglysning

Leieavtalen skal tinglyses foran finansielle heftelser. Leietaker dekker omkostninger forbundet med tinglysningen. Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten senest en måned etter leieforholdets utløp. Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke.

19 Tvister

Partene vedtar eiendommens verneting i tvister som gjelder leieforholdet


20 Vedlegg

Denne avtalen har 2 vedlegg, se nedenfor, som er en del av avtalen mellom partene. Avtalen har forrang ved uoverensstemmelse mellom kontrakt og vedlegg.

21 Undertegning

Denne avtalen er utstedt i to eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Drammen den 19/11.2010


Buskerud Kollektivtrafikk AS

Drammen den 19/11-10


Sissel Rostad

Vedlegg 1 :

Eiendommen

Gnr 83 bnr 3 i Nes kommune

Tomt

Asfaltert parkeringsplass ute til minst 10 busser

Asfaltert parkeringsplass ute til 6 personbiler

Byggeår

1971 – Garasje/Smørehall

1985 - Kontorer

Anlegg

Består av bygning med et bruttoareal bestående av 436 kvm inneholdende

Garasje med plass til 6 busser 388 kvm

Kontorer 48 kvm