

## FREMLEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER/NÆRINGSBYGG

### **0 BAKGRUNN – FORHOLDET TIL HOVEDLEIEAVTALEN**

- 0.1 Fremutleier (som definert i punkt 1) har 03.10.20 inngått leieavtale (**Hovedleieavtalen**) med Stavangerregionen Eiendom AS (tidligere Risavika Havn AS), org. nr. 987 260 947 (**Utleier**) om leie av Eiendommen (**Leieobjektet**). Hovedleieavtalen vedlegges ikke.
- 0.2 Fremutleier ønsker å fremleie deler av Leieobjektet under Hovedleieavtalen til Fremleietaker (som definert i punkt 2).
- 0.3 Utleier ønsker å utnytte Eiendommen ved å etablere og fylle opp et Avfallsdeponi i de 4 fjellhallene på Eiendommen. Utleier ønsker ikke selv å stå for dette, men å overlate dette til en privat aktør. Ved å gjennomføre en konkurranse om en konsesjonskontrakt søker Utleier en privat aktør som for egen regning og risiko skal etablere, finansiere og drifte deponiet på Eiendommen. Vinneren av konkurransen har forpliktet seg til å inngå denne fremleieavtalen som på forhånd er godkjent av Fremutleier, og som sistnevnte også har forpliktet seg til å inngå så snart resultatet av konkurransen er klart.

### **1 FREMUTLEIER**

- 1.1 Westport AS (**Fremutleier**)  
1.2 Organisasjonsnummer 894 830 212

### **2 FREMLEIETAKER**

- 2.1 Navn/Firma [...] (**Fremleietaker**)  
2.2 Organisasjonsnummer [...]

### **3 EIENDOMMEN**

- 3.1 Adresse: Risavika havn  
3.2 Gnr. 10 bnr. 180 i Sola kommune (**Eiendommen**).

### **4 FREMLEIEOBJEKTET**

- 4.1 Fremleieobjektet består av arealer til Fremleietakers eksklusive bruk (**Eksklusivt Areal**), Eksklusivt uteareal og arealfordeling med operasjonsområde (U36 og U37) ved kavernetopp og lagringsområde (U 37A), er vist i **Bilag 12** (Risavika Sør – Situasjonsplan Westport). Eksklusivt Areal utgjør totalt ca. [...] kvm. (**Fremleieobjektet**).
- 4.2 Som en del av fremleieobjektet regnes også bruk av veier fra havneområde til

Eksklusivt areal, og fra Eksklusivt areal og ut av kaiområdet til offentlig vei.  
Fremleietaker må forholde seg til de trafikale kjøreregler og kjøreruter som er bestemt av Fremutleier.

## **5 FREMLEIETAKERS VIRKSOMHET**

- 5.1 Fremleieobjektet må kun benyttes til drift av avfallsdeponi i samsvar med offentlige tillatelser til dette.
- 5.2 Endring av virksomheten i Fremleieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag..

## **6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER**

- 6.1 Fremleieobjektet overtas i den stand som Fremleieobjektet var i ved Fremleietakers besiktigelse den .....
- 6.2 Fremleieobjektet leies ut "som det er".
- 6.3 Fremleietaker skal i hele Leieperioden følge Eiendommens til enhver tid gjeldende HMSK reglement / driftsmanualer og instruksjoner i den grad slike er fremlagt av Fremutleier.

## **7 LEIEPERIODEN**

- 7.1 Fremleieforholdet løper fra [...] (**Overtakelse**) til ..... (**Leieperioden**), hvoretter fremleieforholdet opphører uten oppsigelse. Fremleieforholdet kan sies opp med 6 måneders varsel i Leieperioden.
- 7.2 Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter Leieperiodens utløp er seks måneder.
- 7.3 Dersom Hovedleieavtalen opphører eller bortfaller, uavhengig av årsak, opphører ikke denne Fremleieavtalen. Fremutleier skal informere Fremleietaker om opphør av Hovedleieavtalen uten ugrunnet opphold. Etter egen avtale med Utleier vil sistnevnte enten leie ut Eiendommen til ny Fremutleier eller overta alle Fremutleiers rettigheter og plikter etter Fremleieavtalen slik at denne avtalen kan oppfylles til utløpet av leieperioden.

## **8 LEIEN, FELLESKOSTNADENE MV.**

- 8.1 Leien for Fremleieobjektet per år (**Leien**) utgjør NOK 23 pr. kvm. for operasjonsområde ved kavernetopp, og NOK 19 pr. kvm. for lagringsområde. I tillegg kommer merverdiavgift i den utstrekning vilkårene for å legge merverdiavgift på Leien er oppfylt, jf. punkt 10.
- 8.2 1/4 / 1/12 [*stryk det som ikke passer*] av Leien forfaller til betaling forskuddsvis den [25] før hver(t) kvartal/måned [*stryk det som ikke passer*] med NOK [...] (eksklusive merverdiavgift).
- 8.3 I tillegg til Leien betaler Fremleietaker for bruk av Fremutleiers logistikkjenester i forbindelse med drift av kavernene. Levering av slike tjenester og betaling for disse fremgår av **Bilag [...]**.

## **9 LEIEREGULERING**

Regulering av Leien følger hovedleieavtalens bestemmelser om dette.

- 9.1 Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Dog skal Leien ikke kunne reguleres under den Leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- 9.2 Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for [...] måned år [...]. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.
- 9.3 Fremleietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.
- 9.4 Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie Fremutleier ellers kunne tatt etter denne Fremleieavtalen, skal den regulerte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## **10 MERVERDIAVGIFT**

- 10.1 Partene har per kontraktssignering forutsatt at
- hele Fremleieobjektet skal omfattes av Fremutleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

## **11 SIKKERHETSSTILLELSE**

- 11.1 Fremleietaker skal ikke stille sikkerhet.

## **12 FREMLEIETAKERS BRUK AV FREMLEIEOBJEKTET**

- 12.1 Fremleietaker skal drive deponivirksomhet i Leieobjektet. For øvrig gjelder Hovedleieavtalen punkt 8, andre til femte avsnitt slik at Fremleietaker har de samme forpliktelser som Leietaker (Fremutleier) og Fremutleier har Utleiers rettigheter etter Hovedleieavtalen:

Utleier kan fastsette husordensregler og andre ordensforskrifter. Dersom annet ikke er fastsatt gjelder Huseiernes Landsforbunds ordensregler for forretningslokaler mellom partene.

Leietaker plikter uoppfordret å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av Leieobjektet. Det samme gjelder dersom bruksendring og / eller konsesjon kreves for Leietakers virksomhet. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern, sivilforsvar, industrivern, forsikringsselskap eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i Leieobjektet, er Leietakers eneansvar. Leietaker har ansvaret for at Leieobjektet m/ installasjoner til enhver tid er tilpasset og tilfredsstillende Leietakers virksomhet, driftsform og bemanning. Leietaker plikter videre å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner, ordensregler og lignende som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på Leieobjektet og/eller leieforholdet. Det samme gjelder private ordensforskrifter og regler som Utleier til enhver tid har fastsatt for havneområdet.

Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet, og i tråd med vanlig havnedrift.

Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utscende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre, herunder naboer, utover det som er vanlig for virksomhetens art. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Utgiftene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er Leietakers ansvar.

Leietaker har ansvar for og bærer kostnadene ved all avfallsbehandling for Leieobjektet. I motsatt fall kan Utleier la avfallet fjerne for Leietakers regning.

- 12.2 Fremleietaker har rett til å føre opp lagerhall, miksehus eller andre installasjoner som kreves for drift av kavernene. Eventuelle nødvendige offentlige tillatelser til etablering av slike installasjoner er fremleietakers ansvar. Fremutleier skal ha en medvirkning når det gjelder utforming av bygg og/eller installasjoner, men under hensyn til Fremleietakers formål og at det gjelder midlertidige bygg og installasjoner.

## **13 FREMUTLEIERS OG UMLEIERS ADGANG TIL FREMLEIEOBJEKTET**

- 13.1 Fremleietaker skal gi Fremutleier og Utleier adgang til Fremleieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Fremleietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det

anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Fremutleier og Utleier rett til å skaffe seg adgang til Fremleieobjektet uten slikt varsel.

#### **14 FREMUTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT**

14.1 Fremutleier har ingen vedlikeholds eller utskiftingsplikt i forhold til Fremleieobjektet

#### **15 FREMLEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT**

15.1 Fremleietakers vedlikeholdsplikt fremgår av egen avtale med Utleier.

#### **16 FREMLEIETAKERS ENDRING AV FREMLEIEOBJEKTET**

16.1 Fremleietaker kan ikke foreta andre endringer av fremleieobjektet enn de som er nevnt i punkt 12.2 ovenfor.

#### **17 FORSIKRING**

17.1 Som i Hovedleieavtalen punkt 15: slik at Fremleietaker har de samme forpliktelser som Leietaker (Fremutleier) og Fremutleier har Utleiers rettigheter etter Hovedleieavtalen:

Utleier har i intet tilfelle ansvar for skade og tap som måtte oppstå for Leietakers virksomhet, eiendeler eller på Leieobjektet som følge av brann, vannlekkasje, naturskade, innbrudd mv.

Leietaker skal holde egen innredning, fast inventar, løsøre, varer, maskiner, avbrudd, driftstap og ansvar forsikret. Forsikringen skal holde Utleier skadesløs for kostnadene ved skader som oppstår i/på eiendommen eller på annen måte som følge av Leietakers forhold. Utleier har ikke ansvar for Leietakers eller dennes avtaleparters tap som følge av driftsavbrudd, forsinkelser mv. i Leietakers virksomhet.

Utleier kan kreve at Leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om dette er krevet eller ikke.

Ingen av partene er ansvarlig for manglende oppfyllelse som skyldes force majeure, herunder streik, blokade, brann, krig, inngrep fra offentlige myndigheter og andre lignende forhold som partene ikke rår over og ikke kan avhjelpe uten uforholdsmessig høye kostnader.

#### **18 BRANN/DESTRUKSJON**

- 18.1 Som i Hovedleieavtalen punkt 18: slik at Fremleietaker har de samme forpliktelser som Leietaker (Fremutleier) og Fremutleier har Utleiers rettigheter etter Hovedleieavtalen:

Bli Leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

Dersom hele eller vesentlige deler av Leieobjektet skulle bli ødelagt i leieperioden, grunnet for eksempel brann, skade eller annen teknisk svikt/hendelig begivenhet (herunder forse-  
majeure-situasjoner) og Utleier ikke benytter sin rett etter forrige avsnitt, skal Leietaker ikke ha rett til å heve leieforholdet dersom

- a) Leieobjektet repareres/gjenoppføres av Utleier senest 36 måneder etter at skaden oppsto,
- b) Utleier i denne gjenoppføringsperioden tilbyr Leietaker et for Leietaker egnet erstatnings-leieobjekt (erstatningsleieobjektet skal hva gjelder beliggenhet og størrelse/utforming fylle de alminnelige krav som må foreligge for at Leietaker skal kunne utøve tilnærmet normal virksomhet), og
- c) Utleier betaler alle utgifter forbundet med flytting til erstatningsleieobjektet og tilbakeflytting til Leieobjektet etter gjenoppføringsperioden.

Leietaker skal i slike tilfeller fortsette leien av Leieobjektet (eventuelt den del av det som i reparasjons-/gjenoppføringsperioden ikke har vært benyttet) og gjenoppta full leiebetaling i henhold til denne leieavtalen fra det tidspunkt reparasjon/gjenoppføring er ferdigstillet. Leietaker betaler vanlig markedsleie for eventuelt erstatningsleieobjekt i den periode dette benyttes, dog skal denne leien ikke overstige den til enhver tid aktuelle leie etter denne Leieavtalen.

## **19 MISLIGHOLD**

- 19.1 Som i Hovedleieavtalen punkt 16: slik at Fremleietaker har de samme forpliktelser som Leietaker (Fremutleier) og Fremutleier har Utleiers rettigheter etter Hovedleieavtalen:

Ved vesentlig mislighold fra en av partene har den annen part rett til å heve avtalen med øyeblikkelig virkning. Ved heving fra Utleiers side plikter Leietaker å fraflytte lokalene omgående i den stand som følger av punkt 17. Forsinket leiebetingelse med mer enn 30 dager etter avtalt forfall, eller manglende sikkerhetsstillelse i henhold til punkt 9 som ikke rettes innen 30 dagers varsel, skal alltid anses som vesentlig mislighold. Det anses også som vesentlig mislighold dersom Leietaker blir insolvent, innleder gjeldsforhandling eller antas å komme i en slik økonomisk situasjon innen kort tid.

Ved mislighold fra Leietakers side plikter Leietaker å erstatte alle Utleiers omkostninger/tap, herunder kostnader ved utkastelse, juridisk bistand, offentlige avgifter, tapt leieinntekt, utgifter til istandsettelse, rydding og rengjøring. Ved brudd på sikkerhetsforskrifter/-bestemmelser omfatter erstatningsplikten også eventuell avkortning i forsikringsoppgjør.

Ved Leietakers konkurs kan Utleier bringe leieforholdet til opphør umiddelbart, med mindre konkursboet trer inn i kontrakten etter dekningslovens § 7-10.

Dersom Leietaker blir tvangsutkastet eller flytter etter krav fra Utleier på grunn av mislighold eller konkurs, plikter Leietaker å betale leie og øvrige tilleggsytelser etter denne kontrakt for den tid som er igjen av leieperioden. Betalingsplikten suspenderes i den periode, og bortfaller i det omfang, Utleier oppnår inntekter ved ny utleie av Leieobjektet.

Fremleietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves av Utleier og Fremutleier når Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

## **20 FRAFLYTTING**

- 20.1 Ved flytting skal alle installasjoner som Fremleietaker har oppført på Fremleieobjektet være fjernet med mindre partene har blitt enige om noe annet. Kavernene og deres tilstand/egenskaper ved fraflytting er særskilt avtalt mellom Fremleietaker og Utleier.
- 20.2 I god tid før utløpet av Leieperioden, forut for de tidspunkter som følger av Hovedleieavtalen punkt 20.4, skal det avholdes en felles befaringsmøte mellom Fremleietaker, Utleier og Fremutleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Fremleieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting.

## **21 TINGLYSING/PANTSETTELSE**

- 21.1 Fremleieavtalen kan ikke tinglyses eller pantsettes.

## **22 FREMLEIE**

- 22.1 Fremleie av Fremleieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers og Fremutleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

22.2 Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 22 anses ikke som samtykke.

## **23 OVERDRAGELSE**

23.1 Fremleietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier og Fremutleier overdra hele eller deler av Fremleieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

## **24 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

[...]

## **25 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN – LOVVALG OG TVISTELØSNING**

25.1 Som i hovedleieavtalen punkt 21:

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Følgende bestemmelser i husleieloven fravikes og skal ikke komme til anvendelse mellom partene: §§ 2-2 annet ledd litra b, 3-8, 4-3, 5-3, 5-4, 7-5, 7-6, 7-7 annet ledd, 8-4 tredje ledd, 8-6 annet ledd, 9-2 tredje ledd, 10-4, 10-5, 10-6 og 12-2. For øvrig er det avtalen som gjelder i alle tilfeller der den har andre bestemmelser enn det som følger av husleielovens fravikelige regler.

## **26 BILAG TIL FREMLEIEAVTALEN**

Bilag 1:

Bilag 2: Firmaattest/legitimasjon for Utleier, Fremutleier og Fremleietaker og eventuelle fullmakter

Bilag [...]: Tegninger

Bilag [...]: Skjema for overtakelsesprotokoll

Bilag [...]: [Tegninger med spesifisering av areal som omfattes av mva.-registreringen]

Bilag [...]: [Særskilt avtalt sikkerhetsstillelse]



**27 STED/DATO**

**28 SIGNATUR**

28.1 Denne Fremleieavtalen er undertegnet i tre eksemplarer; hvorav Utleier, Fremutleier og Fremleietaker har fått hvert sitt.

for Fremutleier

for Fremleietaker

\_\_\_\_\_  
[Fremutleiers repr.]

\_\_\_\_\_  
[Fremleietakers repr.]

Utleier samtykker herved til fremleien til [...].

For Utleier

\_\_\_\_\_  
[Utleiers repr.]