



# Avtale

## om

### leie for etablering av vannproduksjon

#### Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNNEN FOR AVTALEN .....	2
2. AVTALENS FORMÅL .....	2
3. AVTALENS SUBJEKT .....	2
4. ANDRE AVTALER .....	3
5. OFFENTLIGE TILLATELSER .....	3
6. ANSVAR FOR TILTAK OG OMKOSTNINGER .....	4
7. OPPSTARTSPERIODE.....	4
8. VEDERLAG .....	4
9. KJØP I STEDET FOR LEIE.....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
10. OPPLYSNINGSPLIKT .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
11. AVTALENS LØPETID .....	5
12. RETTIGHETER VANNPRØVER KROKHAUG VANNVERK .....	5
13. GARANTISTILLELSER.....	5
14. OVERDRAGELSE AV AVTALEN ELLER FREMLEIE .....	5
15. TILBAKELEVERING OG I STANDSETTING.....	6
16. LØSNINGSRETT .....	6
17. MISLIGHOLD .....	7
18. FORBEHOLD .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
19. LOVVALG OG TWISTER .....	7
20. AVTALEEKSEMPLARER OG UNDERSKRIFT .....	7



Mellom Folldal kommune ("**Kommunen**") og **xx** ("**Leietaker**"), i fellesskap kalt "**Partene**", er det inngått følgende avtale:

## **1. BAKGRUNNEN FOR AVTALEN**

Folldal kommune er et sted i landet hvor man ut fra vannkvalitet har gode forutsetninger for vannproduksjon. Vannet oppnår ved ulike tester gode verdier, lavt saltinnhold, og man har kilder med god kapasitet. Kommunen garanterer ikke for vannets kvalitet eller uttakets mengder.

Kommunen er grunneier i området rundt Krokhaug Vannverk og er eier av vannverket og tilhørende kilder som vist i kart (vedlegg 1). Krokhaug Vannverk brukes ikke lenger av Kommunen, og er ikke tenkt som forsyning av vann til kommunen.

Leietaker skal utvikle kommersiell produksjon av emballert vann fra Krokhaug vannverk.

## **2. AVTALENS FORMÅL**

Avtalens formål er å skape grunnlag for vannproduksjon i Folldal med langsiktige og trygge arbeidsplasser, der Krokhaug Vannverk er et av flere ledd som vil kunne skape grunnlag for lønnsom drift, varige arbeidsplasser og leie-/vannsalgsinntekter for kommunen.

Gjennom inngåelse av denne avtale, kan leietaker videreføre planlegging av produksjon i tråd med egen forretningsplan som spesifisert i tilbudet, samt videreføre arbeidet med å inngå distribusjons- og/eller markedsavtaler. Leietaker kan ikke flyttes ut av Folldal Kommunen så lenge leietaker er i avtale om bruk av Krokhaug Vannverk.

## **3. AVTALENS SUBJEKT**

Gjennom denne avtale gir Kommunen leietaker eksklusiv rett til å benytte Krokhaug Vannverk i forbindelse med leietaker sin vannproduksjon.

Krokhaug Vannverket, området og kildene som vist i kart (vedlegg 1) leies ut og gjøres tilgjengelig for leietaker i den stand de er på tidspunktet for signering av denne avtale.



Det forutsettes at Leietaker har besiktiget eiendommene og området sammen med kommunen, samt på eget initiativ satt seg inn i all informasjon av betydning for vurdering av eiendommen og bruken av den. Kommunen vil ikke ha ansvar eller risiko for eventuell eksistens eller omfang av fornminner, grunnforholdene, forurensning eller annet som fordyrer eller vanskeliggjør en utbygging av området. Bestemmelsen innebærer at Leietaker overtar ansvaret for skjulte feil og mangler. Kommunen plikter å gi all tilegnelig informasjon som foreligger før kontraktinngåelse.

Det er en uttrykkelig forutsetning for denne avtalen, at Kommunen ikke skal pådra seg ansvar for noen kostnader – uansett art eller grunnlag – som følge av denne avtale.

#### **4. ANDRE AVTALER**

For at avtalens formål skal kunne realiseres, er det nødvendig at Leietaker også inngår avtaler med andre parter. Dette gjelder for eksempel grunneiere og rettighetshavere i området, bl.a. for å kunne anlegge vei og/eller legge ned og ha liggende ledningsnett knyttet til vannproduksjonen.

Kommunen har ikke oversikt over hvilke avtaler som måtte være nødvendig i denne sammenheng, herunder for eksempel om det vil bli nødvendig for Leietaker å gjennomføre grunnerverv. Det presiseres at det er Leietakers ansvar å inngå slike avtaler, inklusive alle kostnader knyttet til dette.

Kommunen vil i rimelig utstrekning bistå med klargjøring av kart- og faktagrunnlag for det tilfelle at Kommunen er nærmest til å inneha slike opplysninger.

#### **5. OFFENTLIGE TILLATELSER**

Leietaker plikter selv å sette seg inn i hvilke tillatelser som er nødvendige, samt etterleve alle krav, påbud, forbud osv. som det offentlige måtte stille til tiltaket til enhver tid.



## **6. ANSVAR FOR TILTAK OG OMKOSTNINGER**

Leietaker skal ha ethvert ansvar – både for det praktiske og økonomiske – knyttet til alle tiltak mv. relatert til denne avtale og gjennomføringen av den.

Leietaker har ansvaret for at alt utstyr og materiell er forsvarlig sikret i anleggsperioden slik at uvedkommende ikke kan skade seg. Leietaker er ansvarlig for at virksomheten er tilstrekkelig forsikret til enhver tid.

## **7. OPPSTARTSPERIODE**

Hvis ikke Leietaker har startet kommersiell omsetning innen 2 år fra avtaleinngåelse, opphører avtalen, uten noe økonomisk ansvar for Kommunen, og tilbakelevering og istandsetting skal skje i henhold til punkt 15 mv.

## **8. VEDERLAG**

Vederlag følger av prisskjema i Leietakers tilbud. Beløpet indeksreguleres uoppfordret etter 10 år fra avtalens signering, med grunnlag i endringer konsumprisindeksen i samme periode. Beløpet forfaller til betaling årlig og uten påkrav, etterskuddsvis pr. 15. februar hvert år.

Mislighold av én betalingstermin anses som vesentlig mislighold av avtalen, med mindre beløpet likevel blir innbetalt innen tre måneder etter forfall, eller noe annet er avtalt.

## **9. RAPPORTERINGSPLIK UTТАK**

Leietaker skal uoppfordret oversende oppdaterte årsregnskap for sitt uttak av vann, målt i liter. Dette skal være kommunen i hende senest 30.januar, for foregående år. Leietaker har ansvar for å ha egnet telleverk på tappeutstyret.

Leietaker skal videre på oppfordring gi Kommunen fortløpende informasjon og dokumentasjon opplysninger forhold som kan påvirke kontrakten. Disse dokumentene er unntatt offentlighet og er taushetsbelagt. Dette for å beskytte Leietaker mot andre foretak med uærlige hensikter.



## **10. DRIFTSPLIKT**

Leietaker plikter å ha drift i leieperioden. Dette gjelder allikevel ikke for de to første årene, da Kommunen gir tid til å få etablert virksomhet.

Ved ugrunnet opphold i drift på mer enn 1 år forbeholder oppdragsgiver seg retten til å heve kontrakten med umiddelbar virkning. Ved hevelse av kontrakten etter ovenstående bestemmelse skal ikke oppdragsgiveren stilles ansvarlig for eventuelle tap dette medfører for leietakeren. Ved overtakelse står Leietaker ansvarlig for istandsetting for tilbakelevering i henhold til punkt 15.

## **11. AVTALENS LØPETID**

Kontraktens varighet er 25 år med utleierstyrt opsjon om forlengelse på +5 +5 +5 år.

Leietaker kan si opp avtalen med ett (1) års varsel. Kommunen kan si opp avtalen med fem (5) års varsel, og med en karantenetid på ytterlige 5 år fra siste dato for å gi andre kommersielle foretak indirekte eller direkte tilgang til vann fra Krokhaug Vannverk kilder som vist i kart (vedlegg 1). Oppsigelse regnes med virkning fra dato til dato, og karantenen fra den siste datoen av oppsigelsestiden.

## **12. RETTIGHETER VANNPRØVER KROKHAUG VANNVERK**

Leietaker skal foreta vannprøver over en periode på mer enn ett år i tråd med Mattilsynets krav før godkjenning. Dersom denne avtalen avsluttes, uavhengig av årsak, overtar Kommunen vederlagsfritt rettighetene til bruk av resultatene fra disse vannprøvene.

## **13. GARANTISTILLELSER**

Som sikkerhet for oppfyllelse av Leietakers forpliktelser etter denne avtale, og særlig forpliktelser knyttet til opprydding og istandsetting, stiller Leietaker en sikkerhet på kr. 1 500 000,-. Sikkerhet kan stilles som forsikring.

## **14. OVERDRAGELSE AV AVTALEN ELLER FREMLEIE**

Leietaker kan ikke overdra avtalen, eller noen rettigheter etter denne avtale til andre uten et eventuelt samtykke fra kommunen.



Fremleie er ikke tillat, uten et eventuelt samtykke fra kommunen.

Kommunens rettigheter og plikter etter denne avtale kan overdras til andre, for eksempel til kommunale foretak eller private aktører, for eksempel i forbindelse med eventuell overdragelse av Krokhaug Vannverk.

## **15. TILBAKELEVERING OG Istandsetting**

Dersom avtalen avsluttes, uavhengig av årsak, skal Leietaker istandsette området dersom det er gjort terrenginngrep eller lignende tiltak på eller i tilknytning til anlegget eller Krokhaug Vannverk som ikke har med sikring og beskyttelse av kvaliteten på vannet. Istandsettingen skal være forsvarlig og oppfylle alle krav gitt i pålegg, reguleringsplan, lov og øvrig regelverk som var gjeldene og avklart med kommunen på det tidspunktet tiltakene ble godkjent av kommunen.

## **16. Løsningsrett**

Dersom avtalen avvikes eller sies opp, uansett av hvilken årsak, etter at anlegget er ferdigstilt, Leietakers virksomhet avvikes eller av andre grunner opphører etter at anlegget er ferdigstilt, skal Kommunen ha adgang til å overta anlegget (inklusive bygninger, installasjoner og driftstilbehør) til markedsverdi.

Kommunen kan la andre rettssubjekter tre inn i denne rettigheten i stedet for Kommunen.

Partene vil i et slikt tilfelle innhente hver sin verditakst fra uavhengig megler eller tilsvarende, som grunnlag for markedsmessig vurdering av riktig pris.

Dersom verditakstene fra de to meglerne avviker vesentlig fra hverandre, kan partene utpeke en megler (eller tilsvarende) i fellesskap, som skal ha til mandat å fastsette den endelige verdien basert på de to foreliggende verditakstene. Et avvik betraktes som «vesentlig» dersom det er 15 % avvik eller mer. Dersom avviket er mindre enn 15 %, skal middelverdien av de to verditakstene legges til grunn for verdifastsettelsen.

Ved et oppgjør i henhold til denne bestemmelse, skal beløp som Leietaker skylder Kommunen eller som springer ut fra avtaleforholdet, komme til fradrag.



Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtale og fravikelige bestemmelser i løsningsrettloven (lov nr. 64/1994), går avtalen foran.

## **17. MISLIGHOLD**

Mislighold av denne avtale, innebærer at Kommunen kan bringe avtalen til opphør med umiddelbar virkning. Har Kommunen lidt økonomisk tap som følge av misligholdet, kan Kommunen kreve det erstattet av Leietaker, på objektivt ansvarsgrunnlag.

Avtalen kan dessuten heves dersom Leietaker går konkurs eller unnlater å oppfylle sine kontraktsforpliktelser.

Avtalen kan også heves dersom Leietaker har et dokumentert vesentlig mislighold med en rettskraftig dom på arbeidsmiljø- og arbeidstidsbestemmelser samt bestemmelser knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det samme gjelder vesentlig mislighold med en rettskraftig dom ved brudd på konsesjoner.

## **18. LOVVALG OG TVISTER**

Eventuelle tvister knyttet til denne avtale skal søkes løst i minnelighet.

I fall det ikke kommer til minnelig løsning, kan søksmål uttas for de ordinære domstoler.

Østre Innlandet tingrett vedtas i så fall som rett verneeting.

Denne avtalen reguleres av norsk rett.

## **19. AVTALEEKSEMPLARER OG UNDERSKRIFT**

Denne avtalen utstedes i to likelydende eksemplarer hvor hver av partene får ett originalt eksemplar, signert av begge parter.

## **20. BILAG**

Som bilag til denne avtale følger

Bilag 1: Oppdragsgivers konkurransedokumenter

Bilag 2: Tilbudet fra Leietaker

Ved motstrid går bilag foran avtaletekst, og bilag 1 går foran bilag 2.



**For Folldal kommune**

**For **xx** AS**

.....

Ordfører

.....

styrets leder

.....

daglig leder