

## STANDARD FREMLEIEAVTALE FOR BUSSANLEGG

### *Bakgrunn:*

*I forbindelse med inngåelse av avtale om drift av Rutepakker stiller Møre og Romsdal fylkeskommune areal til disposisjon til parkering.*

*Hjemmelen for inngåelse av etterstående avtale er enten at fylkeskommunen har leid arealalet med rett til fremleie, eller at fylkeskommunen eier arealet.*

### 1 UTLEIER

Møre og Romsdal fylkeskommune

(2) Organisasjonsnummer 944 183 779

### 2 LEIETAKER

(1) Navn/Firma [...]

(2) Fødsels- eller organisasjonsnummer [...]

### 3 EIENDOM

(1) Adresse [...]

(2) Gnr. [...] bnr.[...] fnr. [...] snr. [...]

i [...] kommune, kommunenummer [...]

### 4 LEIEOBJEKT

(1) Leieobjektet består av: (Kryss av for aktuelt alternativ, eventuelt begge alternativ)

- Oppstillingsareal til leietakers eksklusive bruk, som vist i **Bilag 1** (kart med arealangivelse)
- Bygningsareal til leietakers eksklusive bruk, som vist i **Bilag 1** (tegning med arealangivelse)

(2) Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

(3) Leieobjektet har adkomst som angitt i **Bilag 1**.

## 5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet skal benyttes til parkeringsplasser og ladestasjon for busser. Dersom vasking av busser er aktuelt, er det tillatt for leietaker å montere infrastruktur.

Dersom leieforholdet inneholder bygningsareal kan dette brukes til kontor, hvilerom, sosiale rom mm.

(2) Endring av virksomheten på leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## 6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Leieobjektet overtas ryddet, og for øvrig i den stand som leieobjektet var i ved leietakers besiktigelse, og med eventuelle arbeider/endringer som beskrevet i **Bilag 2**.

(2) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter. **Bilag 3**.

(3) Eventuelle skader og feil mv. kan ikke påberopes som mangler uten at det er reklamert skriftlig innen rimelig tid etter at leietaker burde ha oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan uansett ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

## 7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra ..... til ....., hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse.

Leieforholdet kan ikke sies opp i leietiden.

(2) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

## 8 LEIESUM

(1) Årsleien utgjør NOK [...] (eksklusiv merverdiavgift).

(2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. i hvert kvartal med NOK [...] (eksklusiv

merverdiavgift).

(3) Utleier utsteder faktura til leietaker med slikt innhold som er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk, og med opplysninger om utleiers kontonummer for betaling av leien.

(4) Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt på utleiers konto.

(5) Direkte og for egen regning betaler leietaker alle driftskostnader for leieobjektet, herunder vedlikeholdskostnader, utskiftningskostnader, energi, renhold, snømåking og vaktmestertjenester for egen bruk.

(6) I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale disse. Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(7) Utleier dekker kun kostnader som uttrykkelig er angitt i denne leieavtalen.

(8) Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

## 9 MERVERDIAVGIFT

(1) Per leiestart omfattes hele leieobjektet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leietaker plikter umiddelbart å gi utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av leieobjektet. Endret bruk av leieobjektet, i form av enten 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.

(4) Dersom utleier har samtykket til fremleie av leieobjektet, og de fremleide arealene kan omfattes av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret, plikter leietaker senest innen utgangen av den avgiftstermin fremleieforholdet trer i kraft å søke om frivillig registrering for fremleien. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 17 gjelder tilsvarende.

## 10 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Leietaker skal besørge og bekoste vedlikehold av leieobjektet og adkomst, herunder eventuell reasfaltering.

**Dersom leiearealet inneholder bygningsmasse, er følgende avtalt om vedlikehold:**

**Skreddersøm i hver enkelt kontrakt.**

(2) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter hærverk på leieobjektet.

(3) Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som leietaker har satt opp.

(4) Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

## 11 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta forandring av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, ut over montering av nødvendige installasjoner for lading. Samtykke til andre endringer som er nødvendig for driften kan likevel ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må tilbake stille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt 11 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet tilbake stilles til sin opprinnelige stand.

Når det gjelder installasjoner til lading skal dette bygges og driftes av leietaker.

Operatør har i hele kontraktsperioden ansvar for drift og service av utstyret, og personell som skal benyttes til drift og service av utstyret må ha nødvendige autorisasjoner og kompetanse. Operatør skal levere FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) til Oppdragsgiver før utstyret tas i bruk.

Når ladeinfrastrukturen er satt i drift, og kontrollert og godkjent av Oppdragsgiver, vil Oppdragsgiver overta eierskap til ladeinfrastrukturen. Ladeinfrastrukturen godtgjøres iht. Bilag 5.1 Prisskjema pkt. 5.1.4.

Betales ved overtagelse av ladeinfrastruktur, se Vedlegg 4, Anleggsbeskrivelse pkt. 3.

(2) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 11.

## 12 FORSIKRING

(1) Leietaker forsikrer selv egne eiendeler og interesse for øvrig.

## 13 FRAFLYTTING

(1) Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2) Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet og for øvrig i kontraktsmessig stand. Når det gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 11.

(3) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(4) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler.

## 14 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

## 15 LEIEREGULERING

(1) Leien reguleres hver 1. januar, første gang 1.1.2027, i tråd med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Leien skal likevel ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for 15.11.2025. Leieregulering baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

(3) Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted.

(4) Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser den leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

## 16 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

(1) Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

## 17 FREMLEIE

(1) Fremleie av leieobjektet er ikke tillatt.

## 18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

[...]

[...]

## 19 LOVVALG OG TVISTELØSNING

(1) Alle forhold tilknyttet denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

(2) Eiendommens verneeting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

(3) Dersom denne avtalen faller utenfor husleielovens virkeområde er partene enige om at husleielovens prinsipper likevel gjelder for avtalen, men slik at denne avtalen går foran i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleieloven.

(4) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder uansett ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 5-8 første til og med fjerde ledd, 7-5, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5.

## 20 BILAG TIL LEIEAVTALEN

- Bilag 1:** Kart og bilder som viser arealet samt adkomst. Tegninger av bygningsareal med arealangivelse
- Bilag 2:** Beskrivelse av eventuelle arbeider som skal utføres av utleier før overtagelse
- Bilag 3:** Overtagelsesprotokoll

## 21 STED/DATO OG SIGNATUR

(1) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

Utleier

Leietaker

Møre og Romsdal fylkeskommune

.....