

Vedlegg 4 – Bilag 1 – Leie av tomt for bussdepot - Suldalsosen

Avtale om leie av tomt for bussdepot

mellom

Kolumbus AS, org.nr: 914 749 360 som Utleier

og

Bussoperatør som Leietaker

for

eiendommene **gnr./bnr. 30/21 og 30/156 i Suldal kommune**

Leietaker og Utleier omtales samlet som «Partene»

Innhold

1	Bakgrunn og avtalens karakter	3
2	Hva avtalen omfatter	3
3	Bruksområdet og disponerte fasiliteter	4
4	Tillatt bruk	4
5	Avtaleperiode og opsjoner	5
6	Overlevering og tilstand	5
7	Vederlag og betaling	6
8	Ladeanlegg og strømløyper	7
9	Drift, vedlikehold og vinterdrift	7
10	Endringer og investeringer	8
11	Miljø, sikkerhet og offentlige krav	8
12	Forsikring og ansvar	8
13	Mislighold	8
14	Opphør og tilbakelevering	9
15	Lovvalg, varsler og tvisteløsning	10
16	Underskrifter	10

1 Bakgrunn og avtalens karakter

Utleier er det fylkeskommunale mobilitets- og kollektivselskapet i Rogaland. De lyser ut ny busskontrakt for aktuelt område med varighet på 10 år, med mulighet for forlengelse i ytterligere 5 år fordelt på årlige forlengelser. Utleier har inngått leieavtale med grunneier, der fremleie til bussoperatør er regulert.

Denne leieavtalen inngås med vinnende bussoperatør, kalt Leietaker. Den forutsetter at den planlagte anskaffelsen gjennomføres.

Dersom;

- a) anskaffelsen avlyses,
- b) anskaffelsen avsluttes uten kontraktstildeling,
- c) kontraktstildeling blir **endelig** opphevet som følge av klage, rettslig prosess eller myndighetsvedtak, eller
- d) Kolumbus beslutter at leieobjektet ikke skal benyttes i den aktuelle busskontrakten,

bortfaller avtalen uten ytterligere ansvar for noen av partene.

Partene kan i slike tilfeller ikke fremme krav om erstatning, tapt fortjeneste eller andre økonomiske krav mot hverandre som følge av at leieforholdet ikke trer i kraft.

2 Hva avtalen omfatter

2.1 Bruksrett

Avtalen gir Leietaker en tidsbegrenset bruksrett til utendørsarealer for bussoppstilling, bussparkering og lading av elektriske busser, samt vaskehall for busser i tillegg til sjåførfasiliteter som kontor og kjøkken/pauserom for eiendommene. Utendørsarealene er vist på kartvedlegg over området, jf. vedlegg 1.

2.2 Formål

Avtalens hovedformål er å sikre at Leietaker har tilstrekkelig, stabil og driftsmessig kapasitet, areal og rammer for at busskontrakten kan gjennomføres. Dette inkluderer oppstilling og etablering av infrastruktur for lading av busser som inngår i kollektivtransportvirksomheten.

2.3 Arealer/ områder

Bruksretten omfatter ikke andre arealer, bygninger eller installasjoner enn det som er angitt i avtalen og vedlegg.

2.4 Fremleie

Leietaker kan ikke fremleie avtaleforholdet uten Utleiers skriftlige samtykke.

Utleier har rett til å la den operatøren som til enhver tid utfører den busskontrakten eller kollektivtransport-tjenesten som leieobjektet er tilknyttet, benytte leieobjektet som avtalt i denne avtale.

Utleiers rett etter denne bestemmelsen gjelder også ved operatørskifte som følge av nytt anbud, kontraktsoverdragelse, virksomhetsoverdragelse, konkurs, mislighold eller annen omorganisering av kollektiv-tilbudet.

Leietaker kan ikke motsette seg eller stille ytterligere vilkår for at ny operatør overtar bruken av leieobjektet når slik bruk skjer som ledd i utførelsen av kollektivtransport på oppdrag for Utleier.

3 Bruksområdet og disponerte fasiliteter

3.1 Bruksområder

Bruksområder omfatter:

- a) minimum 8 oppstillingsplasser for busser;
- b) oppstillingsplasser for minimum 7 minibusser, og ytterligere 4 minibusser ved behov;
- c) interne kjøreveier, manøvreringsarealer og adkomst;
- d) 2 doble kontorer, toalett, kjøkken- og møterom samt kott/rekvisitarom
- e) vaskehall for busser

Kartskissen i vedlegg nr. 1 viser a), b) og e).

3.2 Bruksrett

Leietaker har eksklusiv bruksrett til oppstillingsplassene og eksklusiv bruksrett til ladeanlegget.

3.3 Kapasitet og ladeinfrastruktur

Ingen av Partene kan uten nødvendig samtykke redusere kapasiteten, endre adkomstforholdene eller disponere arealer som er nødvendige for Leietakers avtalte drift.

Leietaker er ansvarlig for å etablere ladeinfrastruktur. Den skal være tilstrekkelig for å lade avtalt mengde elektriske busser.

3.4 Tilgjengelighet

Utleier forplikter seg til at leieobjektet, herunder oppstillingsplasser, kjørearealer, bygninger, tekniske installasjoner, ladeanlegg, vann- og avløpsanlegg samt øvrig infrastruktur som omfattes av avtalen, til enhver tid skal være tilgjengelig og funksjonelt for den avtalte bruken som bussdepot.

Utleier skal sørge for nødvendig drift, vedlikehold og brøyting slik at anlegget kan benyttes uten driftsmessige begrensninger.

Manglende tilgjengelighet eller funksjonalitet som skyldes forhold innenfor Utleiers ansvarsområde anses som mislighold.

3.5 Tilgjengelighet/ kapasitet

Utleier garanterer at antall oppstillingsplasser som fremgår av kontrakten til enhver tid er tilgjengelige for Leietakers bruk. Dersom kapasiteten blir redusert som følge av forhold Utleier svarer for, skal Leietaker ha krav på:

- forholdsmessig reduksjon av leien,
- dekning av dokumenterte merkostnader knyttet til alternativ oppstilling,

4 Tillatt bruk

4.1 Bruksområde

Bruksområdet kan bare brukes til:

- oppstilling, parkering, inn- og utkjøring av busser;
- oppføring og bruk av nødvendig energi- og drivstoffinfrastruktur;
- nødvendig klargjøring og daglig driftsoppfølging;
- administrativ bruk av de angitte kontorene og fellesrom;
- vask av busser

4.2 Normal drift

Verkstedarbeid, vask, drivstoffylling, kjemikaliehåndtering og annen aktivitet som kan medføre særskilte miljø- eller myndighetskrav, er tillatt innenfor normal drift i busskontrakten.

4.3 Nyoppføringer

Bortsett fra kontraktfestet energi- og drivstoffinfrastruktur (trafokiosk, koblingshus, lavspenkiosk, ladeøyer, trekkerør i bakken, kabler, batteribank, nødgenerator)) har ikke Leietaker rett til å oppføre bygg eller anlegg på eiendommene.

5 Avtaleperiode og opsjoner

5.1 Avtaleperiode

Avtalen gjelder fra 01.04.2028, som er tre måneder før oppstartsdato for rutekjøring, og gjelder til 30.06.2038 («Hovedperioden»). Avtalen opphører uten oppsigelse ved utløpet av Hovedperioden, med mindre Utleier utøver opsjon etter punkt 5.2.

5.2 Forlengelse

Denne avtalen forlenges automatisk dersom Leietaker utløser opsjonen i den tilknyttede busskjøringskontrakten.

5.3 Videreføring

Ved gyldig utøvelse av opsjon videreføres avtalens vilkår, med de prisreguleringene som følger av punkt 7.

6 Overlevering og tilstand

6.1 Overtakelse

Bruksområdet overtas ved oppstart av avtaleperiode jf. punkt 5.1. Partene skal ved overtakelsen signere en overtakelsesprotokoll med foto, måleravlesning, oversikt over adgangskort/nøkler og registrering av synlige skader eller avvik.

Etablering av ladeinfrastruktur tillates slik at det er klart til overtakelsen.

6.2 Overlevering

Utleier skal ved overleveringen sørge for at:

- arealene er tilgjengelige for avtalt bussdrift;
- adkomst og manøvreringsarealer kan brukes som avtalt;
- det elektriske anlegget tilknyttet bygningene er tilstrekkelig for tiltenkt drift, bortsett fra det elektriske ladeanlegget for drivstoffinfrastruktur til bussene som bussoperatøren har ansvaret for
- de disponerte rommene er ryddet, rengjort og funksjonelle;
- nødvendige offentlige tillatelser som påhviler eier eller anleggseier foreligger,

6.3 Avvik og begrensninger

Kjente avvik, begrensninger, grunnforhold, servitutter, miljøforhold og pålegg skal fremgå av vedlegg til denne avtale.

7 Vederlag og betaling

7.1 Årlig leie

Leietaker betaler et årlig vederlag på **kr 245 000 ekskl. merverdiavgift**.

7.2 Vederlagselementer

Vederlaget består av følgende elementer og reguleres etter punkt 7.4

Vederlagselement	Beløp	Merknad
Bruksrett til oppstillings- og parkeringsarealer, på 1 000 m ²	Kr 50 000	Basert på leieareal
Bruksrett til oppstillingsplass for fire minibusser ved behov, 150 m ²	Kr 3 000	Basert på leieareal og 40% parkering
Bussvaskehall, 160 m ²	Kr 144 000	Basert på innvendige mål
Bruk av to doble kontor, kjøkken/pauserom og øvrig fellesrom	Kr 48 000	Basert på to kontorer
Elektrisk energi, dersom vaskehall får egen strømmåler	Etter faktisk forbruk	Etter måler

7.3 Fakturering

Vederlaget faktureres kvartalsvis forskuddsvis med 30 dagers betalingsfrist. Ved forsinket betaling 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.

7.4 Regulering

Leien reguleres årlig med virkning fra 1. januar, tilsvarende 100 % av endringen i Statistisk sentralbyrås (SSB) konsumprisindeks, tabell 14710.

Første regulering skjer 1. januar 2028. Den beregnes på grunnlag av endringen i indeksen fra måneden leieavtalen signeres, til oktober 2027.

Senere reguleringer beregnes på grunnlag av endringen i indeksen fra oktober til oktober. Reguleringen 1. januar 2029 bygger for eksempel på endringen fra oktober 2027 til oktober 2028.

Endrer SSB referanseår, tabellnummer eller beregningsmetode, benyttes tilsvarende prosentvis endring i den videreførte serien. Opphører indeksen, benyttes den offentlige indeksen som best erstatter den.

7.5 Energiforbruk

Energiforbruk på bygningsmassen som benyttes av Leietaker, avregnes etter separat måling der det er egen måler for dette. Energipris, effektledd, nettleie, eventuelle påslag og målepunkt skal dokumenteres. Utleier har i egen avtale avtalt at grunneier er ansvarlig for å installere separat måling for energiforbruk som Leietaker skal betale.

7.6 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er Leietaker uvedkommende.

8 Ladeanlegg og strømleveranse

8.1 Etablere ladeanlegg

Leietaker skal ha rett til å etablere ladeanlegg for inntil 8 elektriske busser på uteområdet. Alle bussene skal kunne lades samtidig. Ladeanlegget skal være eksklusivt for leietaker.

Ladeanlegget består av trafokiosk, koblingshus, lavspenkiosk, ladeøyer, trekkerør i bakken, tilførselskabler, batteribank og eventuelt nødgenerator ved behov.

8.2 Strøm

Ladeanlegget vil ha sin strømforsyning fra ny nettstasjon etablert av nettselskapet på eiendommen. Leietaker må opprette egen avtale med strømleverandør for ladeanlegget. Dette omfatter også eventuell batteribank som nettselskapet eller Leietaker kan velge å installere i tillegg til nettstasjonen.

8.3 Vedlikeholdsarbeider

Utleier kan ikke utføre arbeider på eiendommen som medfører stans i ladeanlegget uten skriftlig avtale med Leietaker.

8.4 Driftsavbrudd

Dersom ladeanlegget helt eller delvis er ute av drift som følge av forhold Utleier har risikoen for, har Leietaker krav på:

- a) dekning av dokumenterte merknader til alternative ladeløsninger, og
- b) dekning av øvrige dokumenterte driftskostnader som direkte følger av bortfallet.

9 Drift, vedlikehold og vinterdrift

9.1 Orden, renhold, drift og vedlikehold

Leietaker har ansvar for:

- Ordinær orden, renhold etter bruk, avfall fra egen virksomhet og skader som Leietaker eller noen Leietaker svarer for påfører bruksområdet
- Vedlikehold av bussvaskemaskin og reparasjoner av teknisk utstyr i vaskehall.
- Slamtømming av vaskehall, som skal utføres årlig.
- Nødvendig brøyting, strøing og snørydding i samsvar med angitt driftsstandard.

Utleier har avtalt med grunneier at grunneier er ansvarlig for:

- Vedlikehold av grunn, asfalt, oppmerking, belysning i og på bygget, porter, lås og gjerder;
- Drift og vedlikehold av felles teknisk infrastruktur;
- Vedlikehold av bygningens fellesfunksjoner, herunder toalett, vann, avløp og ventilasjon.

9.2 Varsling

Akutte forhold som hindrer sikker eller avtalt drift, skal meldes straks til den andre Partens kontaktperson.

9.3 Forpliktelser

Dersom Utleier ikke oppfyller sine forpliktelser etter første ledd og forholdet ikke rettes innen rimelig tid etter varslings, kan Leietaker bestille nødvendige tjenester fra tredjepart for Utleiers regning.

Utleier plikter å dekke alle dokumenterte kostnader knyttet til slike tiltak.

10 Endringer og investeringer

10.1 Fysiske endringer

I den grad det er nødvendig for å oppfylle kontrakten kan Leietaker foreta fysiske endringer på infrastruktur og eiendommen for øvrig. Dette skal gjøres i samråd med Utleier. Utleier er ansvarlig for at det ikke utøves endringer som forhindrer grunneiers øvrige forretning på eiendommen.

Leietaker er selv ansvarlig for å skaffe eventuelle offentligrettslige tillatelser for endringene.

10.2 Skattlegging

Eiendommens grunneier kan bli skattlagt for fordelen ved å bli eier av en påkostning utført av Utleier. Det er Utleiers ansvar å avtale med grunneier hvordan slike eventuelle påkostninger håndteres.

10.3 Offentligrettslige tillatelser

Utleier gir fullmakt til Leietaker for å søke om offentligrettslige tillatelser som er nødvendige for å oppfylle kontrakten. Dette vil gjelde energi- og drivstoffinfrastrukturen som skal lade bussene og annet direkte knyttet til det.

11 Miljø, sikkerhet og offentlige krav

11.1 Utleier

Utleier svarer for miljøforhold og forurensning som eksisterte før overleveringen, med mindre annet er særskilt avtalt. Tilstanden dokumenteres ved oppstart og opphør av leieperioden.

11.2 Leietaker

Leietaker svarer for forurensning, utslipp og miljøskade som skyldes Leietakers virksomhet eller handlinger utført av noen Leietaker svarer for. Dette inkluderer slamtømming av vaskehall årlig, som vist i punkt 9.2.

11.3 Offentlige krav

Partene skal følge gjeldende offentlige krav innenfor sitt ansvarsområde. Hver Part bærer kostnadene ved pålegg som skyldes eget forhold.

11.4 11.4 Beredskapsrutiner

Det skal utarbeides beredskapsrutiner for brann, utslipp og evakuering.

12 Forsikring og ansvar

12.1 Utleier

Utleier har avtalt med grunneier at grunneier skal holde bygninger og faste installasjoner fullverdiforsikret (full kasko). Dette gjelder ikke energi- og drivstoffinfrastruktur.

12.2 Leietaker

Leietaker skal forsikre egne busser, eget løssøre, eget driftsutstyr og ladeinfrastrukturen.

13 Mislighold

13.1 Varsel

En Part som mener at den andre Parten har misligholdt avtalen, skal gi skriftlig varsel med beskrivelse av misligholdet og en rimelig frist for retting.

13.2 Frister

Dersom misligholdet ikke rettes innen fristen, kan den ikke-misligholdende Part kreve oppfyllelse, forholdsmessig prisavslag, erstatning for dokumentert direkte tap eller heving ved vesentlig mislighold.

13.3 Tilbakeholdelse

Leietaker kan holde tilbake den delen av vederlaget som står i rimelig forhold til et dokumentert krav som følger av Utleiers mislighold.

13.4 Tilgang

Utleier kan ikke stenge tilgang til bruksområdet eller ladeanlegget som følge av betalingsmislighold uten skriftlig varsel og 30 dagers frist til å betale ubestridt, forfalt beløp.

13.5 Prisavslag

Dersom hele eller deler av leieobjektet ikke kan benyttes som avtalt som følge av forhold Utleier svarer for, har Leietaker krav på forholdsmessig reduksjon i leievederlaget.

Prisavslaget skal beregnes ut fra:

- hvor stor del av leieobjektet som er utilgjengelig,
- misligholdets varighet, og
- hvilken betydning forholdet har for depotets ordinære drift.

Prisavslag løper fra det tidspunkt mangelen oppsto og frem til forholdet er utbedret.

13.6 Merkostnader

Utleier er ansvarlig for alle dokumenterte og nødvendige merkostnader som påføres Leietaker som følge av mislighold innenfor dennes ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:

- leie av alternative oppstillingsarealer,
- alternativ parkering eller depotløsning,
- ekstra transportkostnader,
- flytting av kjøretøy,
- ekstra brøyting eller vintervedlikehold,
- midlertidige strøm- eller ladeløsninger,
- kostnader knyttet til avvikshåndtering og omlegging av drift.

Leietaker skal begrense sitt tap så langt man med rimelighet kan forvente.

13.7 Driftsavbrudd

Dersom mislighold innebærer fare for avbrudd eller vesentlige ulemper for bussdriften, og Utleier ikke iverksetter nødvendige tiltak innen rimelig tid etter varsel, kan Leietaker selv gjennomføre nødvendige tiltak. Utleier skal refundere dokumenterte og rimelige kostnader knyttet til slike tiltak. I akutte situasjoner der varsling ikke er mulig uten fare for vesentlige driftsforstyrrelser, kan Leietaker handle umiddelbart og varsle Utleier så snart som praktisk mulig.

14 Opphør og tilbakelevering

14.1 14.1 Fraflytting

Ved avtalens opphør skal Leietaker fraflytte bruksområdet senest siste dag i avtaleperioden, fjerne eget løsøre og levere tilbake adgangsmidler.

14.2 Tilbakeføring

Leietaker skal bare tilbakeføre arealer og fjerne installasjoner i den utstrekning dette følger av punkt 10 eller særskilt skriftlig avtale.

Bussoperatør er ansvarlig for å fjerne energi- og drivstoffinfrastruktur oppført av Bussoperatør senest to måneder etter at kontraksperioden har utløpt. Dette gjelder ikke dersom ny operatør skal drifte bussen i en ny periode. Ei heller gjelder det om Grunneier ønsker å overta ladeinfrastrukturen.

14.3 Sluttbefaring

Partene skal gjennomføre sluttbefaring og signere sluttprotokoll senest 20 virkedager etter opphør.

15 Lovvalg, varsler og tvisteløsning

15.1 Norsk rett

Denne avtalen er undergitt og tolkes i samsvar med norsk rett.

15.2 Varsler

Varsler etter avtalen skal gis skriftlig til avtalt kontaktperson. Varsel anses mottatt ved e-post samme virkedag.

15.3 Tvister

Twister skal først søkes løst ved forhandlinger mellom Partenes representanter. Dersom tvisten ikke er løst innen 30 dager, kan hver Part bringe saken inn for ordinære domstoler ved Sør-Rogaland tingrett, rettssted Stavanger som vernetting.

16 Underskrifter

Utleier

Leietaker

Dato: _____

Dato: _____

Utleier

Leietaker

Org. nr.

Org. nr.

Vedlegg og prioritet

Følgende vedlegg inngår i avtalen:

- 1) Kartskisse datert 05.10.2026 over eiendommen med inntegnet areal for disponible arealer utvendig og innendørs.

Ved motstrid går avtaleteksten foran vedlegg, med mindre vedlegget uttrykkelig angir at det har forrang.

Vedlegg 1 – Kartskisse

