

Vedlegg 4 – Bilag 2 – Leie av tomt for bussdepot - Sauda

Avtale om leie av tomt for bussdepot

mellom

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

og

Bussoperatør som Leietaker

for

eiendommene **gnr./bnr. 18/59 og bnr./bnr. 18/224 i Sauda kommune**

Grunneier og Leietaker 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	7
8	Ladeanlegg og strømløyper	7
9	Drift, vedlikehold og vinterdrift	8
10	Endringer og investeringer	9
11	Miljø, sikkerhet og offentlige krav	9
12	Forsikring og ansvar	9
13	Mislighold	10
14	Opphør og tilbakelevering	11
15	Overdragelse	11
16	Lovvalg, varsler og tvisteløsning	11
17	Underskrifter	12

1 Bakgrunn og avtalens karakter

Grunneier er det fylkeskommunale mobilitets- og kollektivselskapet i Rogaland. Leietaker er operatør i forbindelse med utlysning av ny busskontrakt med varighet på 10 år, med mulighet for forlengelse i ytterligere 5 år fordelt på årlige forlengelser.

Denne leieavtalen er inngått under forutsetning av at Kolumbus gjennomfører den planlagte anskaffelsen av kollektivtransporttjenester og inngår kontrakt med operatør som skal benytte leieobjektet.

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 leieavtalen 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 oppsett og bruk av energi- og drivstoffinfrastruktur for busser, samt vaskehall for busser i tillegg til sjåførfasiliteter som kontor og kjøkken/pauserom for eiendommene.

2.2 Formål

Avtalens hovedformål er å sikre Leietaker kontroll over å ha 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 areal på eiendommene som avklares mellom partene senest ved oppstart av busskontrakten. Arealet skal sørge for at Grunneier stiller til disposisjon det som er nødvendig for å oppfylle punkt 2.1 i denne avtale.

2.4 Fremleie

Leietaker utfører busskontrakten eller kollektivtransport-tjenesten som leieobjektet er tilknyttet. Fremleie er tillatt til eventuell annen part som til enhver tid utfører kontrakten. Det innebærer rett til å benytte leieobjektet gjennom fremleie, utlån eller annen bruksrett. Utleiers samtykke kreves ikke for slik bruksoverlatelse, forutsatt at bruken skjer som ledd i utførelsen av kollektivtransport på oppdrag for leietaker.

Leietakers rett etter denne bestemmelsen gjelder også ved operatørskifte som følge av nytt anbud, kontraktsoverdragelse, virksomhetsoverdragelse, konkurs, mislighold eller annen omorganisering av kollektivtilbudet. Leietaker forblir ansvarlig overfor utleier for oppfyllelse av leieavtalen, herunder betaling av leie og etterlevelse av avtalens øvrige bestemmelser.

Grunneier 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 leietaker.

3 Bruksområdet og disponerte fasiliteter

3.1 Bruksområder

Bruksområder omfatter:

- a) Minimum 10 oppstillingsplasser for busser;
- b) Oppstillingsplasser for minimum 8 minibusser;
- c) Interne kjøreveier, manøvreringsarealer og adkomst;
- d) 1 dobbelt kontor, toalett, kjøkken- og møterom samt kott/rekvisitarom
- e) Vaskehall for busser (satt opp i rubbhall)

Plassering av vaskehallen som nevnt i punkt e) er planlagt oppført som beskrevet i anleggsbeskrivelsen. Vaskehallen er ikke enda oppført, og plasseringen kan derfor bli endret som følge av den videre planleggingen og prosjekteringen. En slik endring skal ikke anses som mislighold fra Oppdragsgivers side

3.2 Bruksrett

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

3.3 Kapasitet og ladeinfrastruktur

Grunneier kan ikke uten Leietakers skriftlige samtykke redusere kapasiteten, endre adkomstforholdene eller disponere arealer som er nødvendige for Leietakers avtalte drift.

Bussoperatøren som vinner konkurransen, altså Leietaker, er ansvarlig for å etablere egnet og tilstrekkelig energi- og drivstoffinfrastruktur.

3.4 Tilgjengelighet

Grunneier 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.

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

Manglende tilgjengelighet eller funksjonalitet som skyldes forhold innenfor Grunneiers ansvarsområde anses som mislighold. Det anses likevel ikke som mislighold at vaskehallen plasseres annet sted enn det som er beskrevet i anleggsbeskrivelsen.

3.5 Tilgjengelighet/ kapasitet

Grunneier 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:

- dekning av dokumenterte merkostnader knyttet til alternativ oppstilling,
- dekning av øvrige dokumenterte direkte tap som følge av kapasitetsreduksjonen.

4 Tillatt bruk

4.1 Bruksområde

Bruksområdet kan bare brukes til:

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

4.2 Virksomhet

Leietaker kan la bussoperatører, underleverandører og ansatte benytte bruksområdet som ledd i kollektivtransportvirksomheten. Leietaker svarer for at disse følger avtalens regler.

4.3 Normal drift

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

4.4 Nyoppføringer

Grunneier etablerer en isolert vaskehall med bussvaskemaskin. Plassering er beskrevet i anleggsbeskrivelsen, men annen plassering kan forekomme da bygningen ikke er oppført.

Leietaker kan etablere kontraktfestet ladeinfrastruktur (trafokiosk, koblingshus, lavspenkiosk, ladeøyer, trekkerør i bakken, kabler, batteribank, nødgenerator). Leietaker har ikke rett til å oppføre bygg eller anlegg på eiendommene uten samtykke fra Grunneier.

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 Leietaker 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

Grunneier 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 som skal lade bussene og bussoperatøren har ansvaret for
- de disponerte rommene er ryddet, rengjort og funksjonelle;
- nødvendige offentlige tillatelser som påhviler eier eller anleggseier foreligger,

7 Vederlag og betaling

7.1 Årlig leie

Leietaker betaler et årlig vederlag på **kr 400 000 ekskl. merverdiavgift**.

7.2 Vederlagselementer

Vederlaget består av følgende elementer og reguleres etter punkt 7.4

- Oppstillingsplasser for busser
- Oppstillingsplasser for minibusser
- Bussvaskehall
- Dobbelt kontor, eventuelt to enkle, pauserom/kjøkken samt øvrige fellesrom

Strømforbruk kommer i tillegg og avregnes etter egen 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 bussoperatør, avregnes etter separat måling. Grunneier er ansvarlig for å installere separat måling for energiforbruk som Leietaker skal betale.

7.6 Eiendomsskatt

Grunneier bekoster eiendomsskatt.

8 Ladeanlegg og strømløse

8.1 Etablere ladeanlegg

Leietaker har rett til å etablere ladeanlegg for å oppfylle kriteriene gitt i anleggsbeskrivelsen. Ladeanlegget skal være eksklusivt for bussoperatøren og må ha tilstrekkelig kapasitet for at kjørekontrakten kan oppfylles i hele perioden den gjelder. Leietaker har ansvaret for å dimensjonere og bygge infrastrukturen basert på driftsmessige vurderinger og kontraktens krav.

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 nettstasjon etablert av det lokale nettselskapet på eller nær eiendommen. Leietaker skal opprette egen avtale med strømleverandør for ladeanlegget. Dette omfatter også eventuell batteribank som nettselskapet eller Leietaker kan velg å installere i tillegg til nettstasjonen.

8.3 Vedlikeholdsarbeider

Grunneier 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 Grunneier 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 Ansvarsfordeling

Grunneier har som minimum ansvar for:

- Etablering av en isolert vaskehall (rubbhall) på ca. 350 m² med bussvaskemaskin før kontraktsoppstart. Vaskehallen skal dekke bussoperatørens behov for vask av bussmateriell og inneholder bussvaskemaskin og nødvendige arealer for lagring og håndtering av kjemikalier, vindusspylervæske og øvrige driftsrelaterte forbruksmateriell knyttet til vaskeanlegget.

9.2 Orden, renhold, drift og vedlikehold

Leietaker har ansvar for:

- Vedlikehold av grunn, asfalt/grus, 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.
- 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.

9.3 Varsling

Akutte forhold som hindrer sikker eller avtalt drift, skal uten ugrunnet opphold meldes til den andre partens kontaktperson.

9.4 Forpliktelser

Dersom Grunneier ikke oppfyller sine forpliktelser etter første ledd og forholdet ikke rettes innen rimelig tid etter varsling, kan Leietaker bestille nødvendige tjenester fra tredjepart for Grunneiers regning for å oppfylle kontrakten.

Grunneier skal dekke 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 Grunneier, og må ikke forhindre Grunneiers øvrige virksomhet på eiendommen. Leietaker er selv ansvarlig for å skaffe eventuelle offentligrettslige tillatelser.

10.2 Investeringer

Før eventuelle investeringer gjennomføres, skal Partene skriftlig avtale:

- finansiering og kostnadsfordeling;
- eierforhold;
- ansvar for drift og vedlikehold;
- nødvendige tillatelser;
- om installasjonen skal fjernes eller overtas ved opphør;
- eventuell kompensasjon ved overtakelse.

10.3 Skattlegging

Grunneier kan bli skattlagt for fordelene ved å bli eier av en påkostning utført av Leietaker. Partene må avtale nærmere seg imellom hvordan slike eventuelle påkostninger håndteres.

10.4 Offentligrettslige tillatelser

Grunneier gir fullmakt til Leietaker til 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 Grunneier

Grunneier 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 Beredskapsrutiner

Det skal utarbeides beredskapsrutiner for brann, utslipp og evakuering. Grunneier skal levere nødvendig dokumentasjon til Leietaker senest ved oppstart av busskontrakten.

12 Forsikring og ansvar

12.1 Grunneier

Grunneier skal holde bygninger og faste installasjoner fullverdiforsikret (full kasko). Dette gjelder likevel ikke ladeinfrastrukturen.

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 retting, 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 Grunneiers mislighold.

13.4 Tilgang

Grunneier kan ikke stenge Leietakers adgang 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 Grunneier svarer for, har Leietaker krav på forholdsmessig reduksjon i leievederlaget (jf. punkt 7 i denne avtalen).

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

Grunneier er ansvarlig for alle dokumenterte og nødvendige merkostnader som påføres Leietaker som følge av mislighold innenfor Grunneiers 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 det er rimelig.

14 Opphør og tilbakelevering

14.1 Fraflytting

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

14.2 Tilbakeføring

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

Leietaker, eller leietakers bussoperatør, er ansvarlig for å fjerne ladeinfrastruktur senest to måneder etter at kontraktperioden har utløpt. Dette gjelder ikke dersom leieforholdet forlenges. 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 Overdragelse

15.1 Eiendommen

Ved eierskifte av eiendommen skal Grunneier sørge for at erverver skriftlig overtar Grunneiers rettigheter og plikter etter avtalen.

16 Lovvalg, varsler og tvisteløsning

16.1 Norsk rett

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

16.2 Varsler

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

16.3 Tvister

Tvister 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.

17 Underskrifter

Grunneier

Leietaker

Dato: _____

Dato: _____

Grunneier

Leietaker

Org. nr.

Org. nr.

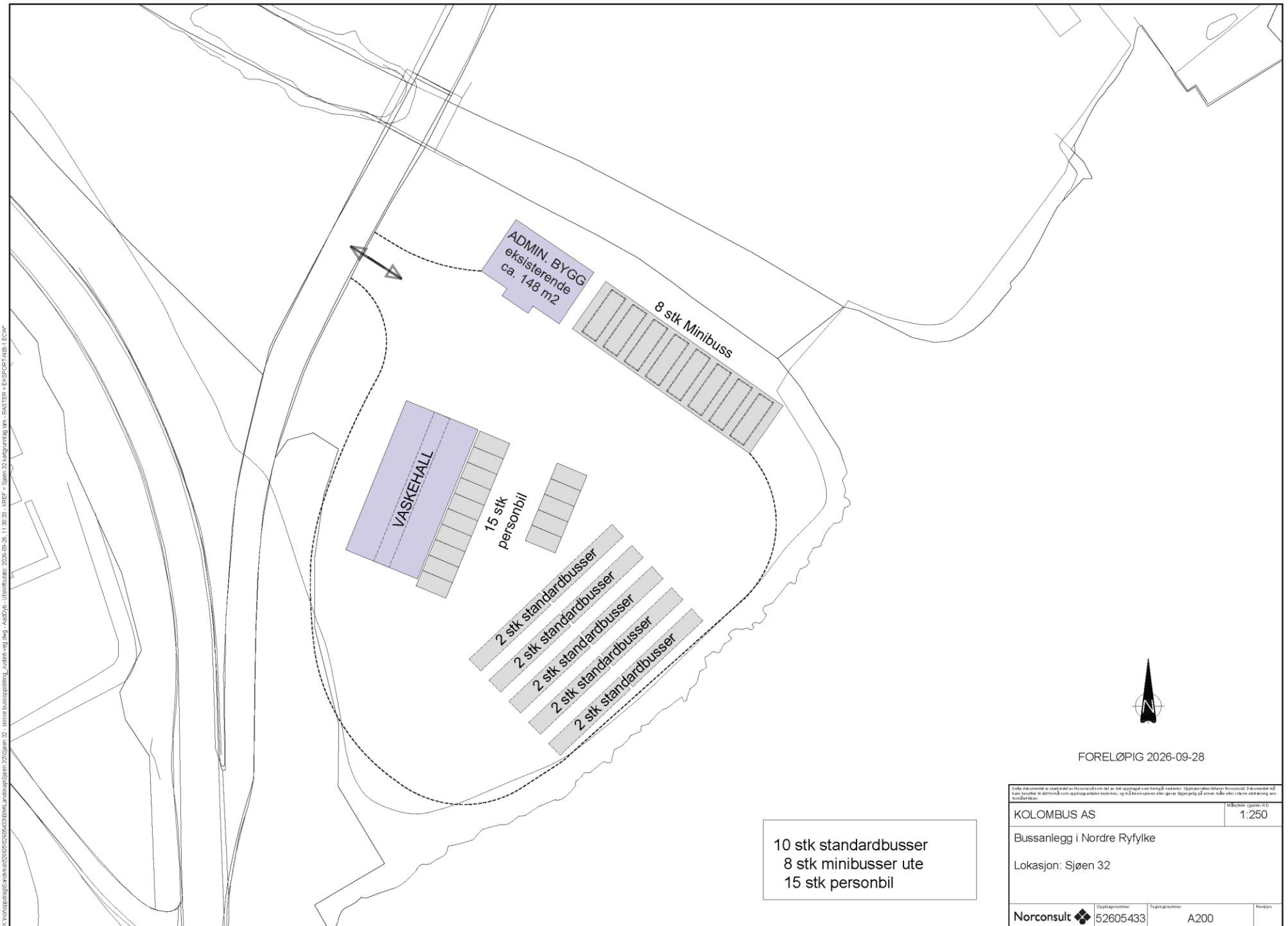
Vedlegg og prioritet

Følgende vedlegg inngår i avtalen:

- 1) Kartskisse datert 28.09.2026 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



Dette dokument er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Oppdragsreferansen: Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsarten beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i annen utforming enn her beskrevet.	
KOLOMBUS AS	1:250
Bussanlegg i Nordre Ryfylke	
Lokasjon: Sjøen 32	
Norconsult	Oppdragsnummer 52605433 Tegningsnummer A200 Revisjon