

[SETT INN LUFTHAVN] LUFTHAVN

[SETT INN KONTRAKTSNUMMER]

LEIEKONTRAKT NÆRINGSLOKALER "SOM DE ER"

[SETT INN KONTRAKTSNAVN/TYPE]

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

Innholdsfortegnelse

1	Utleier.....	4
2	Leietaker	4
3	Eiendommen	4
4	Leieobjektet.....	4
5	Formål / leietakers virksomhet.....	4
6	Overtakelse/melding om mangler	5
7	Leieperioden / oppsigelse.....	5
8	Leien, driftskostnadene mv.....	6
9	Merverdiavgift.....	6
10	Leietakers bruk av leieobjektet.....	7
11	Utleiers adgang til leieobjektet	8
12	Utleiers vedlikeholds- og utskiftingsplikt.....	9
13	Leietakers vedlikeholdsplikt	9
14	Utleiers arbeider i leieobjektet/eiendommen	10
15	Leietakers endring av leieobjektet.....	11
16	Forsikring.....	11
17	Ekstraordinære omstendigheter	12
17.1	Brann, skade, ødeleggelse.....	12
17.2	Midlertidig stenging	12
18	Utleiers kontraktsbrudd	12
19	Leietakers kontraktsbrudd/utkastelse.....	13
20	Tilbakelevering og fraflytting	14
21	Tinglysing/pantsettelse	15
22	Sikkerhetsstillelse	15
23	Fremleie	16
24	Overdragelse/selskapsmessige endringer	16
25	Særlige krav	16
25.1	HMS – samordning	16
25.2	Avtale om ansvarlig forretningsførsel	16
25.3	IKT	17
25.4	Reguleringer og krav på lufthavn.....	17
25.5	Adgangsbevis.....	18
25.6	Minstelønnskrav	18
26	Miljøtiltak.....	18
27	Personvern	18
28	Andre data (som ikke er personopplysninger).....	18
29	Samarbeid og taushetsplikt.....	19
30	Rapportering og kontroll.....	19
31	Forholdet til Husleieloven.....	19
32	Lovvalg og tvisteløsning.....	19

33	Vedlegg til leiekontrakten	19
34	Sted/dato/signatur.....	20

1 UTLEIER

Avinor AS, pb 150, 2061 Gardermoen (**Utleier**)
Organisasjonsnummer NO 985 198 292 MVA

2 LEIETAKER

[selskapsnavn og postadresse] (**Leietaker**)
[Organisasjonsnummer]

3 EIENDOMMEN

Leieobjektet befinner seg på [navn på lufthavn eller betegnelse på sted], Adresse [...] i [...] kommune [...] (**Eiendommen**)

4 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet består av spesifikke arealer til Leietakers eksklusive bruk, som utgjør totalt ca. [...] kvm. BTA (**Leieobjektet**). Leieobjekt(er) og arealfordeling fremkommer av Vedlegg A (Tegninger og dokumentasjon leieareal), samt av tabell i Vedlegg B.

Leiekontrakten (denne kontrakten inkl vedlegg) kan gjelde ett enkelt Leieobjekt eller være en «samlekontrakt» mellom samme kontraktsparter for ulike Leieobjekter på en og samme lufthavn eller ulike lufthavner. Et Leieobjekt kan omfatte areal i ett eller flere rom. Hvilke(t) Leieobjekt(er) som reguleres av kontraktens bestemmelser fremkommer tydelig av Vedlegg A punkt 2.1 – «Tabell over Leieobjekt(er)». Hvert enkelt Leieobjekt legges inn med eget nummer og skal behandles som separate leieforhold/kontrakter Det vil eksempelvis si at vurdering av mislighold, oppsigelse mv skal gjøres ift. det enkelte Leieobjekt, ikke for alle Leieobjekter samlet (uansett om det i tabell i Vedlegg A er angitt flere enn ett Leieobjekt).

Med mindre annet er uttrykkelig bestemt, skal Leiekontraktens bestemmelser fullt ut anvendes på alt areal som til enhver tid leies av Leietaker (hvert definerte Leieobjekt for seg).

Alle arealer er oppgitt etter NS 3940. Hvor det er relevant, kan det etter kontraktsinngåelse gjøres en endelig beregning av areal/antall kvm for Leieobjektet (brutto areal). I slik tilfeller legges endelig arealberegning til grunn for leieberegningen, jfr. også Vedlegg B. Dersom det er uenighet om behovet for ny oppmåling, skal kostnad til oppmåling dekkes av den som ønsker oppmålingen.

Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Eventuell bruk av parkeringsplasser reguleres separat i egen avtale.

5 FORMÅL / LEIETAKERS VIRKSOMHET

Leiekontrakten skal regulere leieforholdet mellom Partene.

Leieobjektet må kun benyttes til [...angi aktuell type virksomhet...], jfr også Vedlegg C. Se også informasjon om Leieobjektet i Vedlegg A som kan innebære begrensninger for bruk/virksomhet.

Endring av virksomheten i Leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Utleier kan fritt leie ut lokaler på Lufthavnen til konkurrerende (og/eller ikke-konkurrerende) virksomhet. Dette kan innebære endring i forretnings sammensetningen på Lufthavnen i Leieperioden.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

Leieobjektet overtas ved Leieperiodens start (se punkt 7) ryddet og rengjort, og for øvrig i avtalt stand.

Utleier er ansvarlig for at Leieobjektet ved Overtakelse lovlig kan benyttes til den bruk/virksomhet som er angitt i punkt 5 og vedlegg C, herunder hva gjelder krav som følge av Plan og bygningsloven og privatrettslige forhold. Leietaker er selv ansvarlig for innrednings- installasjons-, eller bygningsarbeider som etter avtale skal bekostes eller utføres av Leietaker. Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til, eller godkjenninger av, Leieobjektet eller virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

I forbindelse med Overtakelse av Leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter, og det kan tas bilder. Utleier benytter sin egen standard Overtakelsesprotokoll.

Eventuelle mangler (kvalifiserte avvik fra det som er avtalt at Utleier skal levere) som måtte oppdages under overtakelsesbefaring skal beskrives i protokollen. Slike mangler skal utbedres av Utleier innen rimelig tid, med mindre Utleier bestrider at forholdet utgjør en mangel.

Leietaker må gi skriftlig melding om andre eventuelle skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at Leietaker oppdaget eller burde ha oppdaget dem. Forhold som Leietaker kjente til eller med rimelighet burde oppdaget ved Overtakelsen kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Ved Overtakelse skal Utleier gi Leietaker en innføring i bruk av teknisk utstyr/innretninger i Leieobjektet som skal benyttes av Leietaker. Videre skal Utleier ved Overtakelse fremlegge relevante driftsmanualer/-instrukser for teknisk utstyr og innretninger i Leieobjektet. Leietaker skal i hele Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende driftsmanualer/-instrukser.

7 LEIEPERIODEN / OPPSIGELSE

Leieforholdet løper fra og med [...] til og med [...] (**Leieperioden**), hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan sies opp av hver av partene med 3 måneders varsel, regnet fra påfølgende måned etter at skriftlig oppsigelsesvarsel er mottatt. Se også punkt 4.

Her ovenfor angitte sluttdato for Leieperioden gjelder alle Leieobjekter som Leiekontrakten regulerer (se punkt 4 og Vedlegg A), også Leieobjekt som eventuelt tilkommer ved endringsvedlegg etter at Leiekontraktens her ovenfor angitte Leieperiode er startet.

Leiekontrakten kan ikke delvis sies opp, f.eks. for deler av et separat Leieobjekt (ref. punkt 4). Dersom Utleier eller Leietaker ønsker å justere omfang av et Leieobjekt i leieperioden (innskrenkning eller utvidelse) forutsetter dette den annen parts uttrykkelige godkjenning og skriftlig tillegg til denne Leiekontrakten (inkludert nye oppdaterte beskrivelser/tegninger av Leieobjekt). Hva gjelder Leie, justeres antall kvm slik at Leie beregnes etter samme satser, men ut fra korrekt justert antall kvm (jfr. Vedlegg B). Dersom Leieobjektet innskrenkes etter enighet, kommer Leiekontraktens bestemmelser om opphør og tilbakelevering til anvendelse på det areal som trekkes ut av kontrakten.

Utleier kan uansett terminere Leiekontrakten eller flytte Leietaker til alternative arealer på Lufthavnen dersom dette er nødvendig av hensyn til Lufthavnens drift eller utvikling. Leietaker skal da om mulig gis frist som er rimelig ut fra de omstendigheter som begrunner flyttingen/termineringen.

Leietaker plikter ved utløp av Leieperioden å fraflytte og tilbakelevere Leieobjektet, se også punkt 20. For det tilfelle at Leietaker ikke skulle fraflytte og tilbakelevere Leieobjektet som forutsatt, vil Leiekontrakten ikke på noe tidspunkt kunne anses å være tidsubestemt, jfr også punkt 28. Dette gjelder også dersom partene i noe tilfelle skulle være enige om å fortsette leieforholdet utover fastsatt Leieperiode.

8 LEIEN, DRIFTSKOSTNADENE MV.

Leietaker svarer Leie fra Overtakelse av Leieobjektet.

Leien for Leieobjektet per år (**Leien**) består av Fast leie og Driftskostnader. Nærmere beskrivelse av Leien, samt hvordan Leien beregnes, reguleres mv, fremgår av Vedlegg B.

Betaling anses ikke skjedd før betalingen er godskrevet Utleiers konto. Ved forsinket betaling av Leien og/eller andel driftskostnader, 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.

Utleier kan kreve et rimelig fakturagebyr.

Utleier kan benytte elektronisk faktura i det format som Utleier bestemmer.

Utleier kan overlate driften av Eiendommen, derunder administrasjon av leieforhold og fakturering av Leie, til tredjepart.

Dersom utleie av eiendom i Leieperioden blir belagt med nye skatter og/eller avgifter, skal Leietaker betale sin forholdsmessige del som en del av Driftskostnadene.

9 MERVERDIAVGIFT

Leietaker driver på kontraktstidspunktet:

- A ☐ merverdiavgiftspliktig virksomhet (Leieobjektet omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret)
- B ☐ delvis merverdiavgiftspliktig virksomhet, [...] m2 avgiftspliktig virksomhet (deler av Leieobjektet omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret)
- C ☐ ikke merverdiavgiftspliktig virksomhet (Leieobjektet er ikke omfattet av Utleiers frivillige registrering i Merverdiavgiftsregisteret)

I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Utleiers registrering, inntår Leietaker for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunktet for kontraktssignering og i hele Leieperioden.

Utleier har rett til å legge merverdiavgift, med den til enhver tid gjeldende sats, på Leien (Fast leie, og driftskostnader) knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av Utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

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, jf. punkt 5 (og vedlegg C) og punkt 23. Selskapsmessige endringer etter punkt 24 krever også skriftlig forhåndssamtykke.

Leietaker skal holde Utleier skadesløs for ethvert tap Utleier måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift samt renter, tilleggsavgift og øvrige kostnader forbundet med slikt tap, som følge av regelendringer for Leietakers bruk/virksomhet eller Leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser o.l. Ved beregningen av Utleiers tap skal det tas hensyn til skattemessige konsekvenser for Utleier.

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. Hvis Leietaker allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen virksomhet, skal Leietaker innta en bestemmelse i fremleieavtalen om at fremleieforholdet skal behandles som merverdiavgiftspliktig, samt å utfakturere leievederlaget for fremleieforholdet med tillegg av merverdiavgift. Eventuelle utgifter forbundet med Leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av Leietaker.

Eventuelle krav som følge av bestemmelsene i dette punkt 9 forfaller til betaling ved påkrav. Krav som følge av Utleiers plikt til tilbakeføring/nedjustering av fradragsført inngående merverdiavgift forfaller imidlertid til betaling tidligst 14 dager før forfall for Utleiers betalingsplikt til staten.

Leietaker skal umiddelbart gi Utleier opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige status til hele eller deler av Leieobjektet. På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter Leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember vedrørende sin bruk av Leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at Leietaker er frivillig registrert. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som tilfaller Utleier etter punkt 15, som Leietaker har foretatt i Leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Leietaker skal også innhente tilsvarende dokumentasjon fra (alle) eventuelle fremleietakere. Dokumentasjonen skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt i Leieobjektet.

10 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.

Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på virksomheten eller leieforholdet. Leietaker plikter til enhver tid å inneha alle nødvendige tillatelser for sin bruk av Leieobjektet, og er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstiller til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Leietaker skal i Leieperioden bidra til miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen og Leieobjektet, og skal etterleve de krav og rutiner som følger av Eiendommens eventuelle miljøsertifisering slik de til enhver tid gjelder.

Leietaker skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige (bygningstekniske og andre) krav til Leieobjektet som oppstår i Leieperioden som følge av Leietakers særlige bruk av Leieobjektet, herunder bl.a. krav til universell utforming, og pålegg/krav fra arbeidstilsyn, næringsetat, helsemyndigheter, sivilforsvar, industri-vern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

Leietaker plikter å påse at bygningens konstruksjon og anlegg ikke overbelastes. Leietaker plikter ved behov å undersøke hva som tales. Overbelastning vil være Leietakers ansvar og risiko.

Leietaker skal på Utleiers forespørsel dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem for Leietakers virksomhet som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav og føringer, derunder blant annet at det foreligger et system for avviksbehandling.

Leieobjektet må ikke brukes på en måte som forringer Eiendommens omdømme eller utseende. Virksomheten i Leieobjektet må heller ikke sjenere andre leietakere eller naboer ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte. Røyking er ikke tillatt i eller ved Leieobjektet.

Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet, slik at frysing unngås.

Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må selv fjerne avfall av ekstraordinær(t) omfang eller karakter for egen regning. I motsatt fall kan Utleier fjerne avfallet for Leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav. Leietaker må også følge regler om avfallshåndtering som følger av husordensregler, egen instruks, eller styrende dokumenter/fellesbestemmelser på lufthavnen, se også punkt 25.4.

Leietaker kan ikke benytte Fellesareal til eget formål (for eksempel salg, oppslag, lagring o.l.).

Leietaker tillates ikke profilering av noen art på/i/ved Leieobjektet, uten etter Utleiers tillatelse. Også oppsetting av virksomhetsskilt, solskjerming, radio/TV-anlegg, uthengsskap, automater o.l. krever skriftlig forhåndsgodkjenning.

Leietaker, og de Leietaker gir tilgang, plikter å følge ordensregler, husordensregler og andre instruksjoner for eksklusivt areal og Fellesareal. Leietaker må sørge for å ha (og evt. videreformidle) kunnskap om relevante bestemmelser, jfr. punkt 25.4.

Kostnader ved utbedring og/eller erstatning i forbindelse med brudd på overnevnte bestemmelser er Leietakers ansvar.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Leietaker plikter også å gi Utleier adgang til Leieobjektet for gjennomføring av miljøtiltak, herunder blant annet forundersøkelse/måling av energiforbruk mv. Leietaker skal hvor mulig varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på Eiendommen, har Utleier rett til å skaffe seg adgang til Leieobjektet uten slikt varsel.

Videre plikter Leietaker å medvirke til at Utleier kan innhente måle- og forbruksdata fra Leietakers leverandører av energi, vann, avløp, avfall, mv. Dette for å legge til rette for at Utleier kan tilfredsstille offentligrettslige og privatrettslige krav og forventninger knyttet til merking og sertifisering, forbruk og effektivisering, samt miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen. Leietaker skal innen 14 dager etter Utleiers anmodning gi fullmakt til Utleier og de tjenesteleverandører som Utleier utpeker til å innhente forbruksdata, herunder til å innhente målepunkts ID og data for forbruk av energi. Fullmakten skal gis på den måten Utleier fastsetter.

12 UMLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT

Utleier skal sørge for og bekoste utvendig bygningsmessig vedlikehold og evt. utskifting (når noe ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte) av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, solavskjermingsanlegg etc., da med mindre slike elementer etter Leiekontrakten er Leietakers installasjoner, innredning, endringsarbeider mv eller på annen måte er Leietakers ansvar.

Utleier skal sørge for at Fellesareal og Eiendommens tekniske innretninger holdes i slik stand som Leietaker med rimelighet kan forvente. Tilstand ved Overtakelse tas i betraktning, og alminnelig slitasje må aksepteres av Leietaker. Utleier sørger for alminnelig vedlikehold, renhold og drift av Fellesareal og uteareal. Kostnader til dette dekkes som Leie/driftskostnader.

Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard (eksempelvis ventilasjon, lys etc) som måtte pålegges Utleier i Leieperioden, kan Utleier kreve dekket hos Leietaker i den utstrekning tiltaket kommer Leietaker til gode. Dette gjelder selv om kravet kunne vært pålagt forut for Leiekontraktens start.

Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene bør baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer. Leietaker er kjent med at Utleier kan ha vedlikeholdsprogrammer som innebærer at vedlikehold og/eller utskifting gjennomføres etter andre intervaller enn det som er vanlig praksis (kan være oftere eller sjeldnere).

Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innredning, tilpasninger eller innretninger anbrakt i Leieobjektet av Leietaker.

Utleier skal tilstrebe at arbeider etter dette avsnittet gjennomføres uten unødvendig ulempe for Leietaker, og skal tilstrebe å gi Leietaker rimelig forhåndsvarsel og informasjon. Leietaker må imidlertid finne seg i Utleiers arbeider uten erstatning eller avslag i Leie, med mindre Leietaker påføres ulemper som må anses vesentlige, i hvilket tilfelle det beregnes en rimelig kompensasjon for ulempe. Tilsvarende gjelder ved avbrudd i forsyninger av vann, energi, luft etc. (hva enten avbrudd er tilfeldig eller som følge av Utleiers arbeider). Leietaker har ikke krav på noen kompensasjon for indirekte tap.

Sikkerhetsmessige tiltak Utleier gjennomfører på Lufthavnen vil aldri kunne anses å medføre vesentlige ulemper for Leietaker. Tilsvarende gjelder enhver ulempe som følge av oppfyllelse av pålegg fra offentlige myndigheter.

Utleier skal sørge for at Leieobjektet i Leieperioden er i samsvar med de for Eiendommen/Leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller Leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Leietaker skal sørge for at Leieobjektet holdes i god stand gjennom hele Leieperioden.

Leietaker skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter/rullegitter o.l. til Leieobjektet samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold), samt løpende og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av f.eks tapet, gulvbelegg o.l., utskifting av deler (pakninger med videre) utstyr og hvitevarer.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, eksempelvis etter innbrudd og/eller hærværk i Leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen og inngangsdører/porter/rullegitter til Leieobjektet.

Knuste ruter eller ødelagte dører/porter/gitter må straks erstattes med nye.

Leietaker har også ansvar for utgifter som måtte påløpe til utrydding av skadedyr eller utøy i Leieobjektet.

Leietaker skal sørge for og bekoste reparasjon og vedlikehold av innredning eller innretninger som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til punkt 15, derunder også skilt mv. Dersom Leietaker etter særskilt kontrakt med Utleier har fått tillatelse til å anbringe utstyr eller innretning utenfor Leieobjektet, omfattes også dette av Leietakers reparasjons- og vedlikeholdsplikt.

Leietaker skal sørge for og bekoste drift og vedlikehold av fett-/oljeutskiller eller lignende innretninger dersom Leietakers virksomhet krever slike.

Leietakers arbeider skal foretas med vanlige vedlikeholdsintervaller og på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Arbeidene skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

Oppfyller ikke Leietaker sin vedlikeholdsplikt, er Utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med rimelig oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for Leietakers regning.

Leietaker plikter ved alle arbeider å følge Utleiers til enhver tid gjeldende styrende dokumenter og krav, se punkt 15 og punkt 25.4, derunder blant annet sikkerhetskrav, design- og miljøkrav mm.

14 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

Utleier har rett til å foreta alle arbeider til Eiendommens og/eller Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse, herunder også miljørelaterte tiltak, så vel innenfor som utenfor Leieobjektet.

Utleier kan utenfor Leieobjektet fritt foreta ethvert arbeid eller tiltak, herunder også ombygging/tilbygg/påbygg mv.

Leietaker skal i alle tilfelle medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.

Leietaker må finne seg i Utleiers arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er klart vesentlige.

Utleier skal i rimelig grad forhåndsvarsle om arbeider etter dette punkt 14. Utleier skal påse at arbeidene ikke i unødvendig grad er til ulempe for Leietaker.

Arbeidene etter dette punktet bør baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET

Leietaker kan ikke foreta endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten etter Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Skriftlig forhåndssamtykke kreves også dersom Leietaker ønsker økt/endret kapasitet eller forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk ved inngåelse av kontrakten. Utleier kan kreve dekning av kostnader til økt/endret kapasitet gjennom økning i Leien.

Utleier kan med saklig grunn nekte samtykke til endringer i Leieobjektet. Utleier kan i alle tilfelle fritt stille vilkår for samtykke.

Utleier vil i særdeleshet ha behov for kontroll med, og vil stille krav til, innredningsarbeider og endringer som gjelder IKT-kabling eller data/teleanlegg, eller som kan medføre inngrep i kritisk infrastruktur som brannskiller, brannalarmanlegg, PA-anlegg, bærende konstruksjoner, himlinger, røranlegg, elektrisk anlegg mv.

Leietaker anbefales å bruke en av Utleiers godkjente entreprenører/leverandører til eventuelle arbeider/endringer, da etter egen kontrakt mellom leverandør og Leietaker. Utleier kan med saklig grunn nekte bruk av andre entreprenører/leverandører.

Dersom Leietaker i samsvar med dette punkt 15 avtaler og gjennomfører arbeider knyttet til innredning eller endring av Leieobjektet, skal Leietaker og hans leverandører ha enhver relevant godkjenning for og tilfredsstillende kompetanse til å gjennomføre arbeidene.

Leietaker, og eventuelle leverandører, plikter ved alle endringer/arbeider å følge Utleiers til enhver tid gjeldende styrende dokumenter og krav, se punkt 25.4, derunder blant annet sikkerhetskrav, HMS-krav, design- og miljøkrav mm.

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 15. Alle søknader skal godkjennes av Utleier. Ved ferdigstilling av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjenninger. Teknisk dokumentasjon, derunder FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer mv, skal leveres iht de krav Utleier til enhver tid måtte fastsette for dette.

Enhver kostnad forbundet med endring av Leieobjektet (derunder også innredningsarbeider) skal dekkes av Leietaker, med mindre det uttrykkelig (og skriftlig) er avtalt noe annet.

Dersom Leietaker skal utføre vesentlige innrednings/endringsarbeider, skal nærmere beskrivelse legges inn under Vedlegg D (tegninger, teknisk beskrivelse mv). Dersom slike arbeider godkjennes etter Overtakelse, skal nærmere beskrivelse legges inn som et tillegg til kontrakten.

Med mindre det foreligger skriftlig kontrakt om noe annet, skal alle Leietakers innrednings- eller endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting, se også punkt 20.

Endringer etter dette punktet skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.

16 FORSIKRING

Hver av partene holder sine eiendeler og interesser forsikret.

Utleier forsikrer utleid bygning. Utleier tegner egen ansvarsforsikring og må også eventuelt selv forsikre eget økonomisk tap som skyldes driftsavbrudd etter skade.

Leietaker skal forsikre egne innredninger, installasjoner, fast inventar, løst inventar, løsøre, maskiner, data og varer. Leietaker skal også forsikre eget økonomisk tap som skyldes driftsavbrudd etter skade, samt tegne egen ansvarsforsikring.

Forsikringene skal tegnes hos et anerkjent forsikringsselskap med kredittrating tilsvarende BBB+ eller bedre. Leietakers ansvarsforsikring skal til enhver tid ha en forsikringssum på minimum NOK 10 millioner.

Forsikringene skal være i kraft senest fra Overtakelse, og skal ikke utløpe før tidligst 3 måneder etter at Leieforholdet er avsluttet og Leietaker har flyttet ut av Leieobjektet.

Leietakers forsikringsbevis skal inneholde en klausul om at Utleier skal varsles av assurandøren i god tid før forsikringen sies opp eller av annen grunn faller bort.

Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Utleiers forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for Eiendommens forsikringspremie.

Tap eller skade påført Leietaker eller Leietakers kontraktsparter som følge av avbrudd, forsinkelse eller oppgjør relatert til forsikringstilfeller, er Leietakers ansvar.

Dersom Leietaker ikke oppfyller sine forpliktelser til å tegne eller opprettholde forsikring, regnes dette som vesentlig mislighold og gir Utleier grunnlag for heving av leiekontrakten. Alternativt kan Utleier velge å sørge for den nødvendige forsikringsdekningen og kreve omkostningene dekket av Leietaker, eventuelt gjennom motregning i forfalt eller fremtidig krav.

Hver av partene kan kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale.

17 EKSTRAORDINÆRE OMSTENDIGHETER

17.1 Brann, skade, ødeleggelse

Blir Leieobjektet ødelagt ved brann, naturkatastrofer eller annen hendelig begivenhet, kan Utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under Leiekontrakten.

17.2 Midlertidig stenging

Utleier har rett til å stenge Lufthavnen helt eller delvis dersom Utleier anser det nødvendig for å unngå skade eller fare, eller for å etterkomme anbefaling eller pålegg fra offentlig myndighet. Leietaker kan ikke kreve nedsettelse av Leie eller fremme andre krav knyttet til slik stengning.

18 UTLEIERS KONTRAKTSBRUDD

Leietaker kan kreve avslag i Leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig, og at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10.

Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel. Indirekte tap dekkes ikke. Hva gjelder mangel, forutsetter erstatningsrett også at mangelen ikke kan rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Erstatningen er innenfor Leieperioden oppad begrenset til 12 måneders leie, med mindre Utleier har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse av Leieperioden gjelder en ny, tilsvarende forholdsmessig (begrensning vs lengde) begrensning i forlengelsesperioden.

Utleier har intet ansvar for skade, tap eller ulempe som måtte påføres Leietaker som følge av Lufthavnens alminnelige drift eller flytrafikken. Det samme gjelder ved skade, tap eller ulempe forårsaket av øvrige leietakere.

Utleier har utover en eventuell forsikringsdekning ikke i noe tilfelle ansvar for skade eller tap som måtte oppstå for Leietakers virksomhet eller eiendeler eller på Leieobjektet som følge av brann, hæverk, vannlekkasje, naturskade, skadedyr, innbrudd eller tilsvarende.

Utleier er uten ansvar, og Leietaker kan ikke hevde mislighold, kreve ertatning eller heving, dersom det skjer endringer i flytrafikken. Tilsvarende dersom det i kontraktsperioden kommer strengere krav fra offentlig myndighet (sikkerhetskrav eller annet).

Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie eller driftskostnader til sikkerhet for de krav Leietaker har eller måtte få mot Utleier.

Dersom Leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra Utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at kontrakten kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

Se også kontraktens punkt om Overtakelse.

19 LEIETAKERS KONTRAKTSBRUDD/UTKASTELSE

Leietaker er erstatningsansvarlig for enhver kostnad eller tap påført Avinor, og for enhver skade eller mangel som skyldes forsett eller uaktsomhet fra Leietaker selv eller folk i Leietakers tjeneste, samt eventuelle fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som Leietaker har gitt adgang til Eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også kostnader til utrydding/bekjempelse av skadedyr, utøy ol.

Leietaker vil være erstatningspliktig også for eventuell avkortning i forsikringsoppgjør som skyldes Leietakers (eller folk i leietakers tjeneste eller andre som er gitt adgang til Eiendommen) opptreden, eksempelvis ved brudd på sikkerhetsforskrifter.

Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis Leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves straks Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (b).

Ved vesentlig mislighold av leiekontrakten kan Utleier heve denne, og Leietaker skal da straks fraflytte Leieobjektet.

Følgende anses alltid som vesentlig mislighold og gir grunnlag for heving: Bruk av Leieobjektet i strid med avtalt formål, gjentatt unnlatelse av å betale Leie i rett tid, gjentatte brudd på sikkerhetsforskrifter, manglende tegning av avtalt garanti og manglende forsikring. Disse typene mislighold anses så vidt alvorlige at Utleier skal ha rett til å heve leiekontrakten med mindre Leietaker innenfor frist som gis i hevingsvarsel (maksimalt 2 uker) både retter opp slik at misligholdet opphører og også sannsynliggjør for Utleier at misligholdet ikke vil gjenta seg. Ovenstående innebærer ingen begrensning i hva som ellers skal anses som vesentlig mislighold.

Dersom Leietaker innleder gjeldsforhandling, begjærer oppbud, tas under konkursbehandling eller det for øvrig er klart at Leietaker er insolvent eller ikke kommer til å oppfylle sine betalingsforpliktelser under leiekontrakten, kan Utleier heve leieforholdet omgående.

Utleier kan også heve leieforholdet omgående dersom Leietaker har brutt Avtale om ansvarlig forretningsførsel, se punkt 25.2.

Dersom Leietaker blir kastet ut eller flytter etter krav fra Utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, skal Leietaker betale Leien og andel driftskostnader for den tid som måtte være igjen av Leieperioden. Betalingsplikten gjelder bare i den utstrekning Utleier ikke får dekket sitt tap gjennom annen utleie. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av Leieobjektet fører med seg. Det samme gjelder eventuelle kostnader til tilbakestillelse av Leietakers arbeider og kostnader til ny utleie.

Kontraktens regler om fraflytting og tilbakelevering gjelder også ved utkastelse eller fravikelse eller utflytting som omtalt ovenfor.

Leieavtalens bestemmelser om tvangsfullbyrdelse gjelder bare i den grad Leietaker ikke er unntatt tvangsfullbyrdelse etter Tvangsloven § 1-2.

Leietaker kan også bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper eller andre lovfestede eller ulovfestede regler. Leiekontrakten innskrenker ikke Leietakers ansvar etter andre regler eller grunnlag enn Leiekontrakten.

20 TILBAKELEVERING OG FRAFLYTTING

Dato for fraflytting og tilbakelevering er dato for utløp eller opphør av leieforholdet, med mindre noe annet er uttrykkelig skriftlig avtalt.

Ved fraflytting skal Utleier umiddelbart gis adgang til Leieobjektet.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet ryddet, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand og med samtlige nøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normalt slit og elde frem til fraflytting. For øvrig skal Leieobjektet stilles tilbake i den stand det var ved leieforholdets start. Se blant annet Vedlegg A og evt utfylt overtakelsesprotokoll. For endringer foretatt av Leietaker i Leieperioden, se punkt 15 og evt. Vedlegg D. Kravet til Leietakers vedlikeholdsplikt opprettholdes fullt ut selv om Utleier har hatt kunnskap om mangelfullt vedlikehold i Leieperioden uten å påpeke forholdet.

Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret for Leietakers regning. Dersom Utleier ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting. Ved mangelfull tilbakestilling/istandsetting, gjelder dette avsnittet tilsvarende.

I god tid før utløpet av Leieperioden, skal det avholdes felles befaring mellom Leietaker og Utleier for å avtale eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting. Så avholdes det ny befaring ved tilbakeleveringstidspunktet. Utleier benytter sin egen standard Tilbakeleveringsprotokoll.

Partene kan avtale avvik fra Leietakers tilbakestillingsforpliktelse gjennom egne forhandlinger. Dersom Partene gjennom forhandlinger blir enige, kan det eksempelvis avtales at Utleier ved opphør av leiekontrakten vederlagsfritt eller mot avtalt vederlag skal overta fast inventar eller annen innredning eller evt. endringsarbeider som er utført i leieperioden.

Dersom leieforholdet helt eller delvis er blitt forlenget eller fornyet mellom Partene, skal Leietakers forpliktelser knyttet til vedlikehold, tilbakestilling og fraflytting, samt øvrig ansvar knyttet til Leieobjektets fysiske tilstand, anses videreført fra den opprinnelige kontraktsperioden, dette med mindre det foreligger skriftlig dokumentasjon for at noe annet er særskilt avtalt. Vedlikeholds- og tilbakestillingsforpliktelsene skal i slike tilfeller således

vrderes med utgangspunkt i opprinnelig starttidspunkt for det første leieforholdet. Tilsvarende gjelder der Leietaker har overtatt innredning/installasjoner/tilpasninger fra tidligere Leietaker (se Vedlegg A).

Utleier har i de siste 12 måneder før fraflytting rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at Leieobjektet blir ledig. I samme periode skal Leietaker, etter forhåndsvarsel, gi leiesøkende adgang til Leieobjektet i alminnelig kontor-/forretningstid.

Leietaker skal senest siste dag i Leieperioden på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt og tilfaller Utleier. Utleier kan kaste eller fjerne søppel og eiendeler som Leietaker har etterlatt for Leietakers regning.

Leietaker har risikoen for Leieobjektet og plikter å betale leie inntil tilbakelevering er gjennomført og godkjent. Om Leietaker har hatt nøkler/adgangskort, skal samtlige nøkler/kort være tilbakelevert.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

Leiekontrakten kan ikke tinglyses uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

En eventuelt tinglyst leiekontrakt skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pantedokumenter som måtte bli tinglyst på Eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette den tinglyste leiekontrakten på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med tinglysing og sletting av leiekontrakten dekkes av Leietaker.

Utleier kan fritt nekte eller stille vilkår for pantsettelse. Leietaker gir i alle tilfelle Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette eventuell pantsettelse på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 SIKKERHETSSTILLELSE

Leietaker stiller selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter, eller annen av Utleier godkjent garanti, for korrekt og rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser av enhver art etter leiekontrakten.

Garantien skal tilsvare 25% av Leien for ett år, dvs både Fast Leie og Driftskostnader, og inkludert merverdiavgift i den grad det følger av Leiekontraktens punkt 9. I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve garantien regulert forholdsmessig .

Garantien skal være gyldig og uoppsigelig fra Leietakers og garantists side, i Leieperioden samt tre måneder etter fraflytting. Garantien skal ikke inneholde preklusive varslingsfrister.

Garantien skal være underlagt norsk rett. Oslo Tingrett skal vedtas som verneting i alle tvister som gjelder garantien.

Sikkerhetsstillelsen må foreligge senest innen Overtakelse, med mindre Utleier uttrykkelig har godkjent noe annet.

Leietaker dekker alle kostnader forbundet med opprettelse og/eller endring av garanti.

Dersom Utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter kontrakten til tredjepart eller ved selskapsmessig endring, skal Leietaker sørge for at stilt sikkerhet stilles på ny overfor ny part.

Mislighold av bestemmelsen i dette punkt 22 anses som vesentlig mislighold som gir Utleier hevingsrett, dersom Leietaker ikke etter skriftlig varsel fra Utleier har sørget for å bringe forholdet i orden innen 14 dager.

23 FREMLEIE

Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 23 anses ikke som samtykke.

24 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Som overdragelse regnes også i) at en person som har bestemmende innflytelse over Leietaker mister denne innflytelsen (herunder ved fusjon eller fisjon), eller ii) at en ny person får bestemmende innflytelse over Leietaker (herunder ved fusjon eller fisjon). Bestemmende innflytelse betyr det samme som i akseloven § 1-3 (2) andre setning. Aksjeloven § 1-3 (4) gjelder tilsvarende. Dette avsnittet gjelder ikke for selskaper som er notert på et regulert marked eller ved konserninterne omorganiseringer med uendret eierskap.

Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier delta i en fusjon eller fisjon som vesentlig forringer Leietakers evne til å oppfylle sine forpliktelser under Leieavtalen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.

25 SÆRLIGE KRAV

25.1 HMS – samordning

Der flere arbeidsgivere/virksomheter samtidig driver virksomhet på samme arbeidsplass, plikter hovedbedrift (her Utleier) å samordne helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, jfr. aml. §2-2.

Samarbeidende aktører/virksomheter (her Leietaker) skal signere samordningsavtale med Utleier som hovedbedrift. Samordningsavtalen synliggjør det ansvar hovedbedrift og ekstern aktør har, samt hvilke områder som er et felles ansvar. Det er en forutsetning for Leiekontrakten at også Samordningsavtale er signert. Samordningsavtalen inngås på selskapsnivå for hver lufthavn, da med gyldighet for alle kontrakter mellom partene på Lufthavnen(e). Det er derfor tilstrekkelig dersom Avinors gjeldende mal for Samordningsavtale alt er signert av kontraktsparten for aktuell(e) Lufthavn(er).

25.2 Avtale om ansvarlig forretningsførsel

Utleier stiller krav til sine samarbeidsparter om etisk og ansvarlig adferd, derunder blant annet knyttet til hvitvasking, menneskerettigheter og korrupsjon. Det er en forutsetning for Leiekontrakten at kontraktsparten også signerer Avinors standard avtale om ansvarlig forretningsførsel. Avtalen brukes overfor alle kontraktsparter, derunder leietakere.

Avtale om ansvarlig forretningsførsel inngås på selskapsnivå med gyldighet for alle kontrakter mellom partene. Med mindre det kan godtgjøres at Avinors gjeldende versjon av «Avtale om ansvarlig forretningsførsel» alt er signert av kontraktsparten, skal denne signeres senest samtidig med Leiekontrakten.

25.3 IKT

IKT-infrastruktur

Utleier har av driftsmessige og sikkerhetsmessige hensyn, og for å sikre operative behov, etablert en felles infrastruktur for IT på tvers av de ulike brukerkategorier på Lufthavnen. Det er obligatorisk for Leietaker å leie kapasitet i denne til å dekke sine behov. Leietaker har ikke anledning til å installere egen IT infrastruktur i Leieobjektet, eller frem til Leieobjektet.

Leietaker må inngå separat kontrakt om leveranse av tjenester i Avinors infrastruktur, slik den til enhver tid lyder med Avinor sin tjenesteleverandør.

Felles IT infrastruktur består blant annet av strukturert kablingssystem, datanett (LAN), Trådløst datanett (WiFi) og brukerdatarom.

Radiosender- og mottakerutstyr, lokaliseringsutstyr mv

Installering og bruk av radiosender- og mottakerutstyr på Lufthavnen skal godkjennes på forhånd av Utleier. Dette gjelder også installering og bruk av utstyr for lokalisering (iBeacons™ og kopiprodukter), eller produkter med lignende funksjonalitet, som også skal godkjennes på forhånd av Utleier. Utleier kan pålegge Leietaker å gjennomføre tiltak på Leietakers utstyr i leieperioden. Utleier kan også kreve at slikt utstyr skal fjernes under leieperioden, uten at dette gir Leietaker rett til erstatning fra Utleier.

25.4 Reguleringer og krav på lufthavn

Etablering og operativ drift av virksomhet på en Lufthavn er på mange måter annerledes enn tilsvarende virksomhet andre steder. Utleier har utformet en del fellesbestemmelser og prosedyrer/instruksjoner mv (samlet «styrende dokumenter») som inneholder bindende krav og føringer til Leietakere og andre aktører på Lufthavnene. Leietaker plikter å sette seg inn i og etterleve de til enhver tid gjeldende styrende dokumenter, og de må sees i sammenheng med krav i Leiekontrakten og vedlegg.

Mange hensyn ligger bak de styrende dokumentene. Eksempelvis er det slik at sikkerhet for fly, passasjerer, ansatte og utbyggere alltid har første prioritet på Lufthavnen. Det er også slik at Utleier som stor offentlig aktør må ta særlig ansvar innenfor enkelte områder, blant annet sikkerhet og miljø. Videre er det vesentlig at leietakeres aktivitet ikke fører til forstyrrelser i lufthavndriften eller for lufthavnens utvikling.

De styrende dokumentene inneholder blant annet krav og føringer knyttet til HMS, sikkerhet, adgangskontroll, brann/rømning, avfallshåndtering, avvikshåndtering, risikovurderinger, husordensregler mm.

De styrende dokumentene – som altså inneholder til enhver tid gjeldende og bindende krav og føringer til Leietaker - gjøres tilgjengelige for Leietaker i en egen dokumentbase for eksterne aktører på Lufthavnene. Informasjon og innlogging for databasen finnes her <https://avinor.no/konsern/pa-flyplassen/sikker-ferdsel-pa-lufthavnen/>

Leietaker har etter overtakelsestidspunktet ansvar og risiko for å innhente fra dokumentbasen, være kjent med og etterleve de til enhver tid gjeldende krav og føringer for det aktuelle leieforholdet og den aktuelle lufthavnen. Leietaker skal sørge for og bekoste at Leietaker, ansatte og andre som Leietaker gir tilgang til Lufthavnen og/eller Leieobjektet, har tilstrekkelig kompetanse og forutsetninger til å etterleve alle relevante krav og føringer, derunder at de har tilstrekkelig trening og opplæring.

Utleier skal i rimelig grad varsle Leietaker om endringer i styrende dokumenter, men kan også ensidig innføre slike krav og føringer. Det vil etter oppstart av leieforholdet både kunne tilkomme nye styrende dokumenter og gjøres endringer i eksisterende dokumenter. Krav og føringer i styrende dokumenter skal være saklig begrunnet (se eksempelvis andre avsnitt her ovenfor).

Brudd på krav og føringer i styrende dokumenter vil anses som brudd på leiekontrakten.

Leietaker er samtidig klar over at krav og føringer i styrende dokumenter kan være stilt i kraft av lov, forskrift, eiers råderett eller evt på annet grunnlag, og det kan utover regulering i leiekontrakten også finnes andre konsekvenser og sanksjoner for manglende etterlevelse. Dokumentbasen er heller ikke uttømmende, og Leietaker må forholde seg til at det på relevant grunnlag kan stilles krav og føringer utover de som finnes i kontrakt og styrende dokumenter, derunder blant annet i kraft av lov eller forskrift eller eiers råderett mm.

25.5 Adgangsbevis

Særlig Adgangsbevis vil kunne kreves for ferdsel på Lufthavnens område og i bygninger på Lufthavnen. Adgangsbevis kan også være nødvendig for utførelse av arbeider/endringer i Leieobjektet. Leietaker må sørge for og bekoste alle adgangsbevis som kreves i tilknytning til Leietakers virksomhet og/eller arbeider i Leieobjektet.

25.6 Minstelønnskrav

Leietaker skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos underleverandører som direkte medvirker til oppfyllelse av kontrakten ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av en til enhver tid gjeldende landsomfattende tariffavtale innenfor det aktuelle virksomhetsområdet.

Skulle det innenfor det aktuelle virksomhetsområdet bli vedtatt forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal Leietaker og hans underleverandører som direkte medvirker til oppfyllelse av kontrakten sikre at disse virksomhetene sine ansatte minst har lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med det som følger av forskriften. Slike vilkår skal gjelde senest med virkning fra det tidspunkt forskriften trer i kraft.

Leietaker plikter på oppfordring å legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som gjelder for arbeidstakerne i virksomheten. Leietaker skal i sine kontrakter med underleverandører som direkte medvirker til oppfyllelse av kontrakten sikre en tilsvarende plikt for underleverandørene til å fremlegge dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkår på forespørsel fra Leietaker eller Utleier.

Dersom Leietaker ikke etterlever disse forpliktelsene, har Utleier rett til å holde tilbake 2 ganger arbeidsgivers besparelse til det er dokumentert at forholdet er brakt i orden.

26 MILJØTILTAK

Partene skal samarbeide om å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i Leieperioden ved for eksempel gjennomføring av miljøtiltak. De tiltakene som partene er enige om å gjennomføre skal reguleres i en egen miljøavtale.

27 PERSONVERN

Utleier vil som ledd i utleie av Eiendommen kunne behandle personopplysninger som behandlingsansvarlig (ikke på vegne av Leietaker). Nærmere informasjon om slik behandling fremgår av Utleiers personvernerklæring (denne ligger på Avinor.no, se nederst på siden «personvern i Avinor»).

28 ANDRE DATA (SOM IKKE ER PERSONOPPLYSNINGER)

Utleier har rett til å samle inn og råde over de data som samles inn av Utleier i forbindelse med bruk og drift av Eiendommen. Dette innebærer, men er ikke begrenset til, kopiering, tilgjengeliggjøring, bearbeiding, analyse mv. Utleier vil anonymisere data slik at ikke enkeltpersoner kan identifiseres, og bruke slike anonymiserte data i aggregert form under og

etter leieforholdet for å tilby og videreutvikle tjenester relatert til utleie og bruk av næringseiendom.

29 SAMARBEID OG TAUSHETSPLIKT

Partene skal samarbeide lojalt om gjennomføringen av leiekontrakten.

Møter for drøftelse av forhold som relaterer seg til leieforholdet skal avholdes ved behov. Ved uenighet om behov, avgjør Utleier hvilke møter Leietaker plikter å delta i.

Partene har taushetsplikt angående opplysninger om den andre parts forretningsmessige eller sikkerhetsmessige forhold. Unntak fra taushetsplikten forutsetter lovhjemmel (f.eks. forpliktelse etter offentleglova) eller skriftlig samtykke fra den annen part.

30 RAPPORTERING OG KONTROLL

Leietaker plikter på forespørsel å fremlegge relevant informasjon som Utleier med rimelighet kan be om. Leietaker plikter også å gi relevante myndigheter tilgang til alle anlegg, dokumenter, registreringer, data, prosedyrer mv, som kan være relevant for sertifisering, godkjenninger, eller andre offentlige prosesser. Leietaker har en særlig plikt til å rapportere hendelser som berører flysikkerhet.

Leietaker har også plikt til å delta på risikovurderinger som er nødvendige av hensyn til Lufthavns drift.

Utleier har også rett til å gjennomføre kontroller og revisjoner for å sikre at Leietaker oppfyller sine forpliktelser i henhold til leiekontrakten. Leietaker skal vederlagsfritt yte Utleier nødvendig bistand i forbindelse med gjennomføring av risikovurderinger, kontroller og revisjoner.

Utleiers rettigheter og Leietakers plikter etter dette punktet består i avtaleperioden og inntil tre måneder etter utløpet av avtaleperioden. Dersom det etter utløp av leieperioden skulle være utestående Leie eller andre krav, består rettigheter/plikter til utestående beløp er betalt.

Se også Vedlegg B.

31 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-2 (2), 2-15, 3-4, 3-5, 3-6, 3-8, 4-2, 4-3, 5-3 (1) og (3), 5-4 (1), 7-5, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 (2), 9-2 (2) og (3), 10-2 (5), 10-5 og 10-6. For øvrig er det denne leiekontrakten som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

32 LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne leiekontrakten reguleres av norsk rett.

Dersom kontrakten (og/eller tilbudsdokumenter) er oversatt til annet språk, er kontraktspartene enige om at oversatt versjon skal være helt uten juridisk betydning. Oversettelsen skal på ingen måte påvirke leieforholdet eller tolkning av Leiekontrakten. Kun den norske versjonen av Leiekontrakten er juridisk bindende og regulerer forholdet mellom partene.

Oslo tingrett vedtas som rett verneting i alle tvister som gjelder leiekontrakten.

33 VEDLEGG TIL LEIEKONTRAKTEN

Vedlegg A: Tegninger og dokumentasjon leieareal

Vedlegg B: Leie og driftskostnader

Vedlegg C: Beskrivelse av Leietakers virksomhet
Vedlegg D: Spesifisering av leietakertilpasninger / leietakers tegninger
Vedlegg E: Firmaattest
Vedlegg F: Garantier

34 STED/DATO/SIGNATUR

Senest innen underskrift av leiekontrakten skal Leietaker fremlegge gyldig legitimasjon og oppdatert firmaattest, jfr. Vedlegg E.

Denne leiekontrakten er undertegnet i to eksemplarer, hvorav Utleier og Leietaker beholder hvert sitt eksemplar.

Sted:

Dato:

Signatur Utleier

Signatur Leietaker

.....
Blokkbokstaver

.....
Blokkbokstaver

.....
Signatur

.....
Signatur

Alternativt kan elektronisk signatur benyttes. Dersom godkjent elektronisk signatur benyttes, vil dokumentasjon for disse fremkomme på neste side.

Kontraktsparten får tilsendt et eksemplar av elektronisk signert Leiekontrakt.