KRISTIANSAND LUFTHAVN

TILBUDSNR.: 26/08404

LEIEKONTRAKT
FORRETNINGSVIRKSOMHET INNENFOR SERVERING OG KIOSK

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 UTLEIER 4
2 LEIETAKER 4
3 EIENDOMMEN 4
4 KONTRAKTSSTRUKTUR 4
5 LEIEOBJEKTET 4
6 LEIETAKERS VIRKSOMHET 4
7 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER 5
8 LEIEPERIODEN 6
8.1 Oppstart, varighet og utløp 6
8.2 Særlig oppsigelsesrett for leietaker 6
9 LEIE OG BETALING 7
10 MERVERDIAVGIFT 7
11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET 8
12 UTLEIERS ARBEIDER I LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN 9
13 UTLEIERS VEDLIKEHOLDS- OG UTSKIFTINGSPLIKT 9
14 LEIETAKERS BRUK AV LEIEOBJEKTET 10
15 LEIETAKERS ETABLERING, ARBEID/ENDRINGER OG VEDLIKEHOLD 11
15.1 Generelt 11
15.2 Leietakers etablering 12
15.3 Leietakers vedlikehold 12
15.4 Leietakers arbeider/innredning/endringer av Leieobjektet 13
16 FORSIKRING 14
17 EKSTRAORDINÆRE SITUASJONER 15
17.1 Force majeure 15
17.2 Brann, skade, ødeleggelse 15
17.3 Midlertidig stenging 15
18 UTLEIERS KONTRAKTSBRUDD 15
19 LEIETAKERS KONTRAKTSBRUDD/UTKASTELSE 16
20 MULKT 17
21 TILBAKELEVERING OG FRAFLYTTING 18
22 TINGLYSING/PANTSETTELSE 20
23 SIKKERHETSSTILLELSE 20
24 FREMLEIE 21
25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER 22
26 SÆRLIGE BESTEMMELSER 22
26.1 HMS / Samordning 22
26.2 Avinors Etiske krav til kontraktsparter 22
26.3 IKT 22
26.4 Reguleringer og krav på Lufthavn – Styrende dokumenter 23

26.5 Adgangsbevis 24
26.6 Flytting av Leieobjektet 24
26.7 Innskrenking eller utvidelse av Leieobjektet 25
27 MINSTELØNNSKRAV 26
28 MILJØTILTAK 26
29 PERSONVERN 26
30 ANDRE DATA (SOM IKKE ER PERSONOPPLYSNINGER) 26
31 SAMARBEID OG TAUSHETSPLIKT 27
31.1 Generelt 27
31.2 Unntak fra taushetsplikt i forbindelse med ny tilbudskonkurranse 27
31.3 Utleiers rett til å bruke foto og film av Leiearealet 27
32 RAPPORTERING OG KONTROLL 27
33 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN 28
34 LOVVALG OG TVISTELØSNING 28
35 VEDLEGG TIL LEIEKONTRAKTEN 28
36 STED/DATO/SIGNATUR 29

1 UTLEIER

Avinor AS, pb 150, 2061 Gardermoen (**Utleier**)

Organisasjonsnummer NO 985 198 292 MVA

2 LEIETAKER

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

Organisasjonsnummer [sett inn nummer]

3 EIENDOMMEN

Leieobjektet befinner seg på Kristiansand lufthavn, Kjevik. Adresse 4657 Kjevik i Kristiansand kommune (**Eiendommen**)

4 KONTRAKTSSTRUKTUR

Leiekontrakten (denne kontrakten inkl. Vedlegg med tilhørende Underbilag) er en konsesjonskontrakt som mellom Utleier og Leietaker (Partene) både regulerer leieforholdet og også Leietakers rett og plikt til å drive avtalt virksomhet i Leieobjektet.

Det kan være slik at flere separate Leiekontrakter er tildelt samme tilbyder, eventuelt at flere Leiekontrakter er koblet sammen i tilbudskonkurransen i en samlet delkontrakt slik at de tildeles samlet. I begge tilfelle kan det av praktiske hensyn være slik at det benyttes et samlet kontraktsdokument for flere Leiekontrakter. Se også Vedlegg A og Vedlegg B.

Hver enkelt Leiekontrakt vil ha eget kontraktsnummer og vil kontraktsrettslig anses som en separat Leiekontrakt. Hver Leiekontrakt som har et eget kontraktsnummer skal i kontraktsfasen (Leieperioden) anses som en separat Leiekontrakt, uansett om det er inngått bare en enkelt Leiekontrakt eller om flere Leiekontrakter er inngått samtidig mellom samme parter, og uansett om det er brukt ett samlet eller flere kontraktsdokumenter.

5 LEIEOBJEKTET

Leieobjektet består av spesifikke arealer til Leietakers eksklusive bruk (**Leieobjektet)**. Leieobjekt fremkommer av Vedlegg A (Tegninger og dokumentasjon Leieobjekt), samt av tabell i Vedlegg B.

Leieobjektets areal er oppgitt etter NS 3940:2012 eller NS 3940:2023+AC:2024. Eventuelle feil eller avvik relatert til arealangivelser gir ikke rett til å kreve Leien justert, og medfører heller ikke noen endring av øvrige bestemmelser i Leiekontrakten.

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

Det vises også til punkt 26.6 og 26.7.

6 LEIETAKERS VIRKSOMHET

Leietaker har rett og plikt til å drive avtalt virksomhet i Leieobjektet i Leieperioden. Leietakers konsept og virksomhet er beskrevet i Vedlegg C. Leieobjektet skal ikke benyttes til annet enn avtalt virksomhet.

Plikt til å drive avtalt virksomhet innebærer plikt til å holde virksomheten åpen med avtalt innhold og i avtalte åpningstider, se også punkt 14 og Vedlegg C.

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 virksomhet. Dette kan innebære endring i forretningssammensetningen på Lufthavnen i Leieperioden. Dersom ledig areal skal leies ut i kontraktsperioden, vil konsesjonskontrakt normalt konkurranseutsettes. Avinor er underlagt anskaffelsesregelverket.

7 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

Leieobjektet overtas ved leieperiodens start ryddet og rengjort, og for øvrig i den stand som fremgår av Vedlegg A med Underbilag.

Som overordnet prinsipp leveres Leieobjektet som en «tom boks», det vil si i helt eller delvis uinnredet stand, klart for Leietakers egne arbeider som er nødvendige for å etablere Leietakers avtalte konsept. Teknisk infrastruktur til Leieobjektet er fremført i den grad dette fremgår av Leiekontraktens vedlegg. Leieobjektets stand ved Overtakelse som beskrevet her danner også utgangspunktet for hvordan Leieobjektet skal tilbakeleveres ved endt leieperiode, slik at Leietaker ved endt leieperiode skal levere tilbake Leieobjektet som en «tom boks», se også Punkt 21 om tilbakelevering

Beskrivelse av Leieobjektets stand ved Overtakelse finnes hovedsakelig i Vedlegg A, som blant annet omfatter enkelte generelle forhold ved Leieobjektet og terminalen hvor Leieobjektet befinner seg, samt Underbilag A2 (**Romfunksjonsprogram** eller **RFP**) som er Utleiers leveransebeskrivelse for det enkelte Leieobjekt («tom boks»).

Vedlegg A inneholder også beskrivelse av videre prosess etter overtakelse, se Vedlegg A punkt 3 «Etableringsprosess», derunder en fremdriftsplan for Leietakers etablering av Leietakers konsept i Leieobjektet etter Overtakelse. Leietakers konsept og virksomhet er beskrevet og illustrert i Vedlegg C og Vedlegg D. Innhold i disse vedleggene vil være utgangspunkt for hva Leietaker skal etablere, og vil på mange punkter være forpliktende, men nærmere detaljering og godkjenning av hva som konkret skal etableres skjer gjennom prosess angitt i Vedlegg A punkt 3 «Etableringsprosess» (se også punkt 15.4). Leietaker forutsettes å være kjent med at Utleier kan stille vilkår ved endelig godkjenning av Leietakers arbeider i Leieobjektet, se punkt 15 og Vedlegg A punkt 3, og videre at Utleiers Styrende Dokumenter, jf. punkt 26.4, kan inneholde detaljerte tekniske beskrivelser og krav som Leietaker må følge ved etablering og arbeider i Leieobjektet, samt også ved drift og bruk av Leieobjektet, så fremt ikke annet er skriftlig akseptert av Utleier. Underbilag A3 (til Vedlegg A) beskriver blant annet hvilke arbeider Leietaker kan utføre i egen regi, og arbeider Leietaker må bestille fra Avinor (for Leietakers regning).

Dersom Leietaker ønsker å overta innredning/installasjoner/tilpasninger mv fra tidligere leietaker, må Leietaker sette seg inn i Leiekontraktens regulering av dette, se blant annet Vedlegg A punkt 1.

Utleier er ansvarlig for at *i)* Leieobjektet ved Overtakelse lovlig kan benyttes til avtalt bruk/virksomhet hva gjelder regulert arealformål og privatrettslige forhold og *ii)* at eventuelle tekniske og bygningsmessige installasjoner som det følger av Leieavtalen at Utleier er ansvarlig for å levere per Overtakelse tilfredsstiller krav som følger av Plan- og bygningsloven ved Overtakelse.

Leietaker er selv ansvarlig for øvrige krav som følger av Plan- og bygningsloven og Utleiers særlige tekniske krav, herunder krav satt i Styrende Dokumenter, relatert til blant annet innrednings- installasjons-, eller bygningsarbeider som skal bekostes eller utføres av Leietaker, se blant annet punkt 15 og 26 og Leiekontraktens vedlegg med Underbilag.

Leietaker er videre selv ansvarlig for eventuelle krav til eller godkjennelser av Leieobjektet eller virksomheten som ikke er av bygningsteknisk eller reguleringsmessig karakter.

Leietaker plikter på forespørsel fra Utleier å dokumentere at alle lov- og forskriftskrav for Leieobjektet og bruken av dette er oppfylt.

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. Avinor 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. Klare mangler skal utbedres av Utleier innen rimelig tid.

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 eventuelt 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, driftsinstrukser og Styrende Dokumenter.

8 LEIEPERIODEN

8.1 Oppstart, varighet og utløp

Leieforholdet løper i fem (5) år fra endelig fastsatt oppstartsdato. Foreløpig fastsatt oppstartsdato fremkommer i Tilbudsforespørselen punkt 1.3.1. Oppstart vil være innenfor en ca to (2) måneders periode fra og med foreløpig fastsatt dato. Utleier vil innen 3 måneder etter kontraktssignering endelig fastsette oppstartsdato (dato for Overtakelse). Når Utleier endelig har bestemt denne datoen, vil Utleier sende Leietaker skriftlig varsel om oppstartsdato (Overtakelse).

Når Leieperioden har løpt i fem (5) år fra endelig fastsatt oppstart (Overtakelsestidspunktet), opphører leieforholdet uten oppsigelse.

Dersom Utleier likevel ikke kan stille Leieobjektet til disposisjon ved Leieperiodens start, skal Utleier varsle Leietaker så snart som mulig. Ved slik forsinkelse skal Leieperioden forskyves tilsvarende forsinkelsens lengde. Leietaker kan ikke fremme andre krav som følge av slik forsinkelse.

Leiekontrakten kan ikke sies opp eller termineres i Leieperioden, med mindre det følger tydelig av bestemmelse i Leiekontrakten.

Leietaker plikter ved utløp av Leieperioden å fraflytte og tilbakelevere Leieobjektet, se også punkt 21. For det tilfelle at Leietaker ikke skulle fraflytte og tilbakelevere Leieobjektet som forutsatt, vil Leiekontrakten ikke på noe tidspunkt kunne anses å være tidsubestemt. Dette gjelder også dersom Partene i noe tilfelle skulle være enige om å fortsette leieforholdet utover fastsatt leieperiode.

8.2 Særlig oppsigelsesrett for leietaker

Leietaker kan si opp hele Leiekontrakten med 18 måneders skriftlig varsel dersom Avinors oppdaterte årsprognose for utenlandspassasjer ligger minimum 50 % under de passasjertall som ble lagt til grunn i tilbudsdokumentene. Alle arealer (Leieobjektet) som omfattes av Leiekontrakten vurderes samlet i denne sammenheng. Oppsigelse kan tidligst sendes når Leiekontrakten har løpt i 6 måneder. Oppsigelsesfristen på 18 måneder løper fra første dag påfølgende måned etter at skriftlig oppsigelse er mottatt av Avinor. Dersom Leietaker sier opp kontrakten, skal Leietaker tilbakestille og tilbakelevere arealet som avtalt i kontrakten og bære alle kostnader knyttet til avvikling av kontrakten. Leietaker har også ansvar for investeringskostnader og eventuelle restavskrivninger.

Som et alternativ til slik oppsigelse, kan Partene bli enige om en varig eller midlertidig forholdsmessig reduksjon av leiearealene. Dersom det oppnås enighet om å redusere leiearealene forholdsmessig varig ut kontraktsperioden, skal Leietaker tilbakestille og tilbakelevere øvrig leieareal og bære alle kostnader knyttet til reduksjon og tilpasning av de reduserte leiearealene. Leietaker har også ansvar for eventuelle restavskrivninger på investeringer og innredning som ikke kan nyttiggjøres ved en reduksjon av leiearealet. Ved en eventuell varig eller midlertidig reduksjon av leiearealene skal driftskostnader og andre arealbaserte faste kostnader reduseres forholdsmessig. For øvrig løper Leiekontrakten på samme vilkår som tidligere.

9 LEIE OG BETALING

Leien består av Omsetningsbasert Leie og Driftskostnader. Nærmere beskrivelse av Leie, samt hvordan Leien beregnes, reguleres mv, derunder forpliktelse til å betale Minimumsleie, fremgår av Vedlegg B.

Leietaker skal betale Driftskostnader fra Overtakelse av Leieobjektet og gjennom hele Leieperioden.

Fra tidspunkt for åpning/driftsstart av tilbudt konsept (fra faktisk driftsstart eller senest fra avtalt M8) betales tilbudt Omsetningsbasert Leie (alternativt Minimumsleie) jf. Vedlegg B. Dersom driftsstart blir forsinket i forhold til det tidspunkt som er fastsatt i fremdriftsplan med milepæler (M8), se Vedlegg A punkt 3, skal Leietaker betale leie tilsvarende Minimumsleie per dag i forsinkelsesperioden, fra avtalt M8 og frem til faktisk driftsstart av avtalt konsept. Slik leie i forsinkelsesperioden kommer i tillegg til allerede løpende Driftskostnader (fra Overtakelse). Leien beregnes tilsvarende Minimumsleie ut fra kroner per pax (faktiske pax-tall) per dag i forsinkelsesperioden, se Vedlegg B punkt 2.4, men slik at det for leie i forsinkelsesperioden ikke gjøres avregning som beskrevet i Vedlegg B punkt 2.5. Unntak fra forpliktelse til å betale slik leie fra avtalt åpningstidspunkt (M8) vil kun være aktuelt dersom forsinket åpning i hovedsak skyldes Utleier, eller dersom Utleier skriftlig og uttrykkelig godkjenner unntak. Dersom eksempelvis Partene enes om å forskyve åpningstidspunkt eller andre milepæler etter at fremdriftsplanen først er lagt, vil Utleiers aksept av ny fremdriftsplan eller nytt åpningstidspunkt ikke automatisk innebære noen lempning i forhold til nevnte leieforpliktelse. Slik lempning må eventuelt være gitt uttrykkelig og skriftlig (spesifikt for leieforpliktelsen) fra Utleiers side.

Betaling skal skje som angitt på faktura. Driftskostnader faktureres forskuddsvis, mens Omsetningsbasert Leie faktureres etterskuddsvis.

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.

10 MERVERDIAVGIFT

Leietaker driver på kontraktstidspunktet:

A ☐ merverdiavgiftspliktig virksomhet (Leieobjektet omfattes av Utleiers frivillige registrering i Merverdi-avgiftsregisteret)

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, innestår 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 (Omsetningsbasert leie (alternativt Minimumsleie) 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 6 (og vedlegg C) og punkt 24. Selskapsmessige endringer etter punkt 25 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 10 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 tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal Leietaker beholde egne justeringsforpliktelser, med mindre noe annet avtales, på bygningsmessige tiltak foretatt i Leieobjektet.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Leietaker skal gi Utleier adgang til Leieobjektet alle dager for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, endringsarbeid etc. Derunder plikter Leietaker også å gi Utleier adgang til Leieobjektet for gjennomføring av miljøtiltak, herunder blant annet for undersøkelse/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. Leietaker må også akseptere og medvirke til eventuelle andre relevante tiltak for innhenting av måle- og forbruksdata.

12 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 akseptere og medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av Eiendommen kan føres gjennom Leieobjektet uten hinder av Leietakers innredning eller lignende.

De siste 2 måneder av Leieperioden, har Utleier rett til å gjøre tilpasninger og arbeider i Leieobjektet som forberedelser til benyttelse av Leieobjektet etter Leieperiodens utløp (f.eks. utleie i ny leieperiode).

Leietaker må finne seg i Utleiers arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er klart vesentlige og ikke av forbigående art. Leietaker har ikke under noen omstendighet krav på erstatning for indirekte tap.

Utleier skal i rimelig grad forhåndsvarsle om arbeider etter dette punkt 12. Utleier skal etterstrebe 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.

13 UTLEIERS 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 felles 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 omtalt i dette avsnitt dekkes som Driftskostnader (se også Vedlegg B).

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. Slike kostnader kan faktureres særskilt ved siden av alminnelige Driftskostnader.

Utleiers arbeider skal foretas på en forskriftsmessig og håndverksmessig god måte. Utleier bør tilstrebe miljøeffektive løsninger og bruk av 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, tekniske installasjoner eller øvrige innretninger som særskilt betjener Leietaker/Leieobjektet eller som er anbrakt i, eller tilknyttet/betjener, Leieobjektet, av eller særskilt for Leietaker. Dette er Leietakers ansvar og kostnad.

Utleier skal tilstrebe at arbeider etter dette punkt 13 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 klart vesentlige og som ikke er av forbigående art. 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 under noen omstendighet krav på erstatning 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. Tilsvarende gjelder også tiltak Utleier anser nødvendige i ekstraordinære situasjoner (se punkt 17).

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 7, punkt 14 eller punkt 15, eller ansvaret for øvrig er lagt til Leietaker. Dette innebærer at Utleiers ansvar etter dette punktet kun gjelder for de tekniske eller bygningsmessige installasjoner som Utleier ved Overtakelse var ansvarlig for at var i samsvar med offentligrettslige bygningstekniske krav.

14 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. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, forhold regulert i Leiekontrakten med vedlegg og Underbilag og Styrende Dokumenter. 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 virksomhet/bruk av Leieobjektet, herunder bl.a. krav til universell utforming, og pålegg/krav fra arbeidstilsyn, næringsetat, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

Leietaker plikter å påse at bygningens konstruksjon og anlegg ikke overbelastes. Leietaker plikter ved behov å undersøke hva som tåles. 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.

Det presiseres særskilt at Leieobjekter som benyttes til matproduksjon må ha avtrekk/luftbehandlingsanlegg som sikrer at os, støv, lukt mv. ikke kommer ut i fellesarealer eller i Eiendommens felles tekniske installasjoner og ventilasjonsanlegg. Utleier kan også ha særlige krav som forplikter Leietaker hva gjelder tekniske løsninger for slike anlegg, ref. vedlegg med Underbilag og Styrende Dokumenter.

Røyking (inkludert også vaping og lignende) er ikke tillatt i eller ved Leieobjektet.

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

Leietaker plikter å sørge for godt renhold og god avfallshåndtering for Leieobjektet. Avfall må legges i Eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem, med mindre det er skriftlig og særskilt avtalt at Leietaker selv skal ta hånd om søppel/kildesortering. Leietaker må 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 følge regler om avfallshåndtering som følger av til enhver tid gjeldende husordensregler eller andre Styrende Dokumenter. Løsning for avfallshåndtering på lufthavnen kan

endres i Leieperioden dersom Utleier anser det nødvendig ut fra miljøhensyn eller hensyn til lufthavnens drift.

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. Utleier kan stille betingelser for eventuelt samtykke. Leietaker kan heller ikke endre firmaskilt og/eller forretningsprofil på Lufthavnen uten Utleiers skriftlige godkjenning.

Flygeblader og/eller oppsøkende salg og tilsvarende er ikke tillatt.

Leietaker har ikke anledning til å bruke musikk eller annen form for lyd i Leieobjektet, uten etter skriftlig samtykke fra Utleier. Dersom Utleier har gitt skriftlig samtykke til slik bruk, kan Utleier til enhver tid bestemme lydnivå, og kan også trekke tilbake sitt samtykke. Se også punkt 26.3 om krav til eventuelt lydanlegg.

Leietaker plikter å holde virksomheten åpen innenfor åpningstider som er angitt av Utleier i Vedlegg C. Dersom Utleier etterpå skriftlig har tillatt andre åpningstider for det aktuelle Leieobjektet eller for aktuell virksomhetstype på lufthavnen, skal disse åpningstidene overholdes. Utleier kan uansett når som helst kreve at Leietaker holder åpent som opprinnelig angitt i kontrakten med vedlegg på signeringstidspunktet.

Å holde virksomheten åpen innenfor avtalt åpningstid (angitt i Vedlegg C) innebærer som utgangspunkt at konseptet hver dag fra åpning til stenging, gjennom hele den avtalte åpningstiden, fullt ut skal være som tilbudt og avtalt, derunder blant annet hva gjelder produktutvalg, kvalitet, servicenivå etc. Med mindre det foreligger skriftlig og uttrykkelig aksept fra Utleier for noe annet, skal Leietaker levere fullverdig og kontraktsmessig konsept gjennom hele åpningstiden. Avvik vil være kontraktsbrudd. Avvik fra avtalt konsept og/eller innhold vil anses både som avvik fra avtalt konsept og/eller innhold og samtidig også avvik fra avtalt åpningstid. Se også Punkt 20 og Vedlegg C.

Leietaker, og de Leietaker gir tilgang, plikter å følge ordensregler, husordensregler og andre krav og føringer for Leieobjektet og fellesareal. Leietaker må sørge for å ha (og evt. videreformidle) kunnskap om relevante bestemmelser, se punkt 26.4.

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

15 LEIETAKERS ETABLERING, ARBEID/ENDRINGER OG VEDLIKEHOLD

15.1 Generelt

Leietakers plikt til nødvendige arbeider og leveranser ved etablering, oppstart og under Leieperioden, derunder Leietakers vedlikeholdsplikt, fremgår hovedsakelig av dette punktet i kontrakten og Vedlegg A, C og D med Underbilag. Vedleggene skal ikke på noen måte begrense forpliktelser som fremgår av punktet her eller kontraktsvilkårene for øvrig, men vedleggene kan innebærer en utvidelse av Leietakers forpliktelser.

Leietaker er ansvarlig for alle nødvendige arbeider og leveranser og alt nødvendig vedlikehold, derunder også utbedringer og utskiftninger, som det ikke er positivt angitt i Leiekontrakten med vedlegg at Utleier har ansvar for. Leietakers ansvar vil derfor kunne gå ut over det som konkret er angitt i kontrakten inkludert Vedlegg og Underbilag.

Leieobjektet skal holdes i god og avtalt stand gjennom hele Leieperioden (inntil Leieforholdet er avsluttet). Leietaker er ansvarlig for å bekoste og faktisk sørge for dette og har risikoen for hva faktiske kostnader blir.

Leietaker er klar over at enkelte arbeider og investeringer som er Leietakers ansvar må utføres av Utleier, men for Leietakers kostnad. Dette kan være relevant for alle typer arbeider Leietaker skal besørge og/eller bekoste, derunder innredningsarbeider, vedlikehold, endringer mv. Se også Vedlegg A med Underbilag. Avinors Standard avtale om leveranse av MÅ-arbeider fra Avinor til

Leietaker, inkl. grensesnittsmatrise, anvendes for alle endringer/arbeider som gjøres ved etablering og i Leieperioden.

Leietaker er også klar over at Utleiers Styrende Dokumenter (jf. punkt 26.4) kan inneholde detaljerte tekniske beskrivelser, føringer og krav som Leietaker må følge ved etablering og arbeider, samt også ved drift og bruk av Leieobjektet, så fremt ikke annet er tydelig og skriftlig akseptert av Utleier.

Leietaker kan ikke vise til anslag for investeringer eller kostnader, eller andre lignende formuleringer i tilbudet for å begrense sine plikter under Leiekontrakten, derunder plikt til å etablere avtalt konsept, til å drive virksomhet og drifte som avtalt, til vedlikehold og utskiftninger, og til å holde Leieobjektet i god og avtalt stand gjennom hele Leieperioden.

15.2 Leietakers etablering

Leietaker skal tilpasse og innrede Leieobjektet og etablere avtalt konsept til avtalt tid, se særlig Vedlegg C og D, Vedlegg A med Underbilag, samt dette punkt 15.

15.3 Leietakers vedlikehold

Som et overordnet prinsipp er Leietaker ansvarlig for drift, vedlikehold og utskiftning av alt innenfor Leieobjektet, herunder alle tekniske installasjoner. Leietaker er også ansvarlig for føringsveier for vann, avløp, luft, avtrekk o.l. frem til tilkoblingspunkt for Lufthavnens felles infrastruktur som særskilt betjener Leietaker/Leieobjektet eller som er anbrakt i eller tilknyttet Leieobjektet av eller særskilt for Leietaker. Leietaker er også ansvarlig for eventuelle tekniske installasjoner mv. i Leieobjektet som Leietaker er pålagt av Utleier å ha/få installert.

Dette innebærer at Leietaker blant annet skal sørge for og bekoste innvendig vedlikehold av Leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører/porter/rullegitter o.l. til Leieobjektet, samt ut- og innvending vedlikehold av vinduer med omramming (innomhus i terminalen). Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon (akutt vedlikehold), samt løpende og periodisk vedlikehold, så som overflatebehandling av gulv, vegger og tak, og nødvendig fornyelse og utskifting av innredning/inventar som det ikke lenger er hensiktsmessig å vedlikeholde, f.eks. tapet, gulvbelegg o.l., samt utskifting av deler, (pakninger med videre) utstyr og hvitevarer. Leietakers vedlikeholds- og utskiftningsplikt gjelder uavhengig av Leieobjektets tilstand ved overtakelse.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, eksempelvis etter innbrudd og/eller hærverk i Leieobjektet, herunder eksempelvis skader på vinduer, karmer 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 drift, renhold, reparasjon og vedlikehold av Leieobjektet inkludert innredning eller innretninger som Utleier har gitt tillatelse til å sette opp i henhold til dette punkt 15 (det vil si enhver tilpasning, innredning, ominnredning eller endring mv gjort av Leietaker), herunder også skilt, fettavløp mv. Dersom Leietaker etter skriftlig avtale med Utleier har fått tillatelse til å anbringe eller benytte innredning, utstyr eller innretning/installasjoner utenfor Leieobjektet, omfattes også dette av Leietakers reparasjons- og vedlikeholdsplikt. Også utstyr, innretning/installasjoner eller innredning som eventuelt er overtatt fra tidligere leietaker, eller gjenbrukt av Leietaker hvis Leietaker viderefører eller er tildelt ny leiekontrakt for Leieobjektet, er omfattet.

Leietaker må også ta ansvar for og besørge løpende renhold av eksisterende infrastruktur tilhørende lufthavnen som befinner seg i Leieobjektet, herunder blant annet branngardiner, avtrekksrister, kjølebafler, kombibafler, fancoils, varmluftsvifter og kjøleenheter innenfor Leieobjektet. Dette innebærer støvsuging og vasking/rengjøring utvendig og innvendig der støv og smuss fester seg. Dette innebærer også skifting av luftfilter på utstyr som har slikt.

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 vedlikeholds- og utskiftingsplikt, 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.

15.4 Leietakers arbeider/innredning/endringer av Leieobjektet

På tidspunkt for Overtakelse er Leieobjektet som beskrevet i punkt 7, med videre henvisninger.

Leietaker skal innrede og tilpasse Leieobjektet for å etablere de overflater, den innredning og de tekniske installasjoner som er nødvendige for Leietakers avtalte konsept og virksomhet, og som helt eller delvis er beskrevet i Vedlegg C og D, jf. også Leiekontrakten for øvrig.

Leietaker kan ikke foreta noen arbeid/endringer, herunder tilpasninger, innredning eller ominnredning mv i eller av Leieobjektet, uten etter Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Dette gjelder både for Leietakers istandsettelse av Leieobjektet ved leieforholdets start, og endringer underveis i Leieperioden. Utleier kan med saklig grunn nekte samtykke til arbeider/endringer, og Utleier kan fritt stille vilkår for å gi samtykke til Leietakers arbeider/endringer.

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 og fakturere dette gjennom økning i Leien eller ved egen faktura separat fra Leien.

Der det gis samtykke til arbeider/endringer i Leieobjektet, skal Leietaker utarbeide en fremdriftsplan. Utleier må godkjenne denne før arbeider/endringer kan utføres, og kan fritt stille vilkår til fremdriftsplanen. Leietaker forplikter seg til å følge godkjent fremdriftsplan.

Utleier vil i særdeleshet ha behov for kontroll med, og vil typisk 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.

Det som er avtalt gjennom tilbudskonkurransen og ved inngåelse av Leiekontrakten, derunder beskrivelser og tegninger av Leietakers konsept, er overordnet ramme for utforming og etablering av Leieobjektet. Detaljprosjektering og nødvendige avklaringer skjer gjennom prosess som beskrevet i Vedlegg A punkt 3.

Leietaker (og eventuelle leverandører eller andre som er tilknyttet Leietaker) må ved alle arbeider og endringer (både ved etablering og gjennom Leieperioden) oppfylle alle forpliktelser etter Leiekontrakten med Vedlegg og Underbilag og følge alle kontraktens krav og føringer, derunder også Avinors til enhver tid gjeldende Styrende Dokumenter (se Punkt 26.4).

Dersom Leietaker etter særskilt avtale med tidligere leietaker overtar eller viderefører innredning/installasjoner/tilpasninger mv fra tidligere leietakere eller tidligere leieforhold, endrer dette ikke Leietakers forpliktelser etter Leiekontrakten. Se også nærmere i Vedlegg A.

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 får samtykke til, avtaler og gjennomfører arbeider/endring av Leieobjektet, skal Leietaker og hans leverandører ha enhver relevant godkjenning for og tilfredsstillende kompetanse til å gjennomføre arbeidene.

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 ferdigstillelse av arbeidene skal dokumentasjon for arbeidene overleveres Utleier sammen med eventuelle offentlige godkjennelser. Teknisk dokumentasjon,

derunder FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer mv, skal leveres i henhold til de krav Utleier til enhver tid måtte fastsette for dette. Misligholder Leietaker sine plikter etter dette avsnitt har Utleier, etter rimelig varsel, rett til for Leietakers kostnad å iverksette nødvendige tiltak for å utbedre lovlighetsmangler, fremskaffe dokumentasjon, godkjennelse mv.

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

Dersom Leietaker skal utføre arbeider/endringer i Leieobjektet, hva enten det skjer ved etablering eller senere i Leieperioden (alt som gjøres etter Overtakelse), kan Utleier kreve å få overlevert alle relevante tegninger og dokumenter knyttet til tiltaket. Leietaker plikter å innhente og overlevere slik dokumentasjon til Utleier uten kostnad for Utleier. Leietaker er blant annet ansvarlig for å levere «as built» dokumentasjon til Utleier i det format Utleier krever, for alle arbeider og endringer Leietaker gjør i Leieobjektet etter Overtakelse. Selv om slik dokumentasjon ikke overleveres ved ferdigstillelse av arbeidene, fritas ikke Leietaker for plikten til å levere slik dokumentasjon på forespørsel fra Utleier senere, også eventuelt etter endt leieperiode dersom Utleier har et saklig behov for å motta slik dokumentasjon. Dersom Leietaker ikke leverer slik dokumentasjon til Utleier, kan Utleier etter varsel med rimelig frist, utarbeide slik dokumentasjon for Leietakers regning.

Ved ferdigstillelse av Leietakers innrednings og/eller endringsarbeider skal det avholdes befaring der Leietaker og Utleier er til stede, og det bør utformes og undertegnes en protokoll.

Med mindre det foreligger tydelig skriftlig avtale om noe annet, skal alle Leietakers innrednings- eller endringsarbeider tilbakestilles ved fraflytting, se også punkt 21 og punkt 7.

Endringer/arbeider 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.

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 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 SITUASJONER

17.1 Force majeure

En part kan kreve seg helt eller delvis fritatt for en forpliktelse etter Leiekontrakten i den utstrekning partens overholdelse av forpliktelsen er forhindret som følge av force majeure. Når hindringen faller bort skal kontraktsforpliktelsen igjen overholdes som avtalt. Den part som påberoper force majeure må godtgjøre at det foreligger en force majeure situasjon og at vilkårene i bestemmelsen her er oppfylt.

Force majeure skal i denne Leiekontrakten forstås som en hendelse utenfor partens kontroll, som gjør partens oppfyllelse av en forpliktelse etter Leiekontrakten umulig, og som parten ikke kan forventes å unngå eller overvinne følgene av. Force majeure kan eksempelvis oppstå i forbindelse med krigsutbrudd, naturkatastrofe, terror eller tilsvarende helt ekstraordinær begivenhet.

En part som vil påberope seg force majeure skal gi den annen part skriftlig varsel om dette så snart som mulig for å ha krav på fritak. Varselet må som minimum redegjøre for hva parten mener utgjør en force majeure situasjon, hvilke(n) kontraktsforpliktelse parten er forhindret fra å oppfylle, hvordan oppfyllelsen er forhindret, hvor lenge situasjonen antas å vedvare, og hvilke tiltak parten har iverksatt og skal iverksette for å unngå eller overvinne følgene av situasjonen. Parten skal holde den annen part løpende orientert om status, derunder gi informasjon om hvorfor og hvordan vilkårene for fritak fortsatt er oppfylt, så lenge situasjonen vedvarer.

Dersom en force-majeure situasjon har vedvart uten avbrudd i 180 dager eller mer, og situasjonen hindrer overholdelse av vesentlige kontraktsforpliktelser, har hver av Partene rett til å avslutte Leiekontrakten ved 60 dagers skriftlig varsel til den annen part etter utløpet av 180 dagers perioden. Dersom situasjonen opphører i løpet av varslingsperioden, bortfaller varselet og grunnlaget for det.

Partene har selv ansvar for egen virksomhet og økonomi. Økonomiske vansker kan ikke påberopes som force majeure eller som annet grunnlag for kontraktsrevisjon, heller ikke om de er utløst av en begivenhet som ellers kvalifiserer som force majeure.

Endringer i flytrafikk, passasjerbortfall og/eller endrede myndighetskrav kan ikke påberopes overfor Utleier som force majeure eller som annet grunnlag for kontraktsrevisjon.

Vedlegg B regulerer leie og eventuell reduksjon i leie.

17.2 Brann, skade, ødeleggelse

Dersom Leieobjektet blir ødelagt eller på annen måte ubrukeliggjort ved brann, naturkatastrofe eller annen hendelig begivenhet, kan Utleier velge mellom å avslutte Leiekontrakten uten ansvar overfor Leietaker eller å utbedre skaden.

Leietaker kan si opp Leiekontrakten med umiddelbar virkning dersom utbedringen tar (eller det er klart at den vil ta) mer enn 12 måneder, uten ansvar for Utleier.

Kontraktens bestemmelser om tilbakelevering og tilbakestilling gjelder så langt de er relevante ut fra Leieobjektets tilstand på tidspunkt for terminering eller oppsigelse.

17.3 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. Se likevel punkt 7 hva gjelder forsinkelse og adgang til å stille krav. 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 vesentlig mangel, forutsetter erstatningsrett også at mangelen ikke rettes av Utleier i henhold til bestemmelsene i husleieloven § 2-10. Erstatningen er innenfor Leieperioden oppad begrenset til 6 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 ikke i noe tilfelle ansvar for skade eller tap som måtte oppstå for Leietakers virksomhet eller eiendeler eller på Leieobjektet som følge av forhold som Utleier ikke har skyld i, som for eksempel brann, hærverk, vannlekkasje, naturskade, skadedyr, innbrudd eller tilsvarende.

Utleier er uten ansvar, og Leietaker kan ikke hevde mislighold, kreve erstatning 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 motregne, eller 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.

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 tilleggsytelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves straks Leieperioden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 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 Utleier grunnlag for heving: Bruk av Leieobjektet i strid med avtalt formål, gjentatt unnlatelse av å betale Leie i rett tid, klanderverdig underrapportering av omsetning, gjentatte brudd på sikkerhetsforskrifter, gjentatte og vesentlige brudd på forpliktelse om åpningstider, manglende tegning av avtalt garanti eller 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.

Manglende overholdelse av Avinors Etiske krav til kontraktsparter (se punkt 26.2) vil anses som brudd på denne Leiekontrakten. Partene er enige om at overholdelse av Avinors Etiske krav til kontraktsparter anses særlig viktig, og brudd vil bedømmes strengt. Se også egen bestemmelse i Avinors Etiske krav til kontraktsparter om brudd på de etiske kravene, og om konsekvenser og sanksjoner (som kommer i tillegg til Leiekontraktens bestemmelser).

Dersom det er klart at Leietaker er insolvent eller ikke kommer til å oppfylle sine betalingsforpliktelser under Leiekontrakten, kan Utleier heve leieforholdet omgående.

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 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 som følge av at Leietaker ikke har tilbakelevert Leieobjektet i kontraktsmessig stand og kostnader til ny utleie.

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

Leiekontraktens 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.

Se også punkt nedenfor om «Mulkt».

20 MULKT

Leietaker er tildelt kontrakt etter forutgående tilbudskonkurranse, basert på inngitt tilbud og beskrivelser av hva Leietaker skal levere. Kontrakten har vesentlig betydning for Utleier, derunder som en del av tilbudet som tilbys passasjerene på lufthavnene. Det er derfor også vesentlig at Leietaker faktisk leverer og opptrer som beskrevet i kontrakten og tilbudet som ble innlevert i konkurransen, og som ligger til grunn for tildeling av kontrakten.

Dersom Leietaker misligholder forpliktelser etter Vedlegg C (som var del av tilbudet og også er del av denne kontrakten), vil dette innebære kontraktsbrudd på samme måte som mislighold av andre deler av kontrakten.

For enkelte typer kontraktsforpliktelser vil mislighold kunne medføre mulkt. Formålet med slik særskilt regulering er effektiv håndheving og kontraktsoppfyllelse på noen vesentlige punkter. Noen kontraktspunkter har regulering av mulkt direkte i bestemmelsen, mens det for forpliktelser i Vedlegg C er regulering av mulkt her nedenfor.

Dersom Leietaker misligholder noen av følgende forpliktelser i Vedlegg C (se tabell like under), kan Utleier kreve mulkt. Dersom flere forpliktelser misligholdes samtidig, kan det kreves mulkt for hvert mislighold (altså mulkt for hver forpliktelse Leietaker ikke overholder).

Nummer	Type forpliktelse	Hvor i Vedlegg C	Type avvik som kan gi mulkt
1	Sortiment	Vedlegg C punkt 3	Endring av sortiment utover hva Leietaker selv har rett til å gjøre, i henhold til Vedlegg C punkt 3 (eventuelt i henhold til skriftlig godkjenning)
2	Krav om konkurransedyktige priser	Vedlegg C punkt 4	Avvik som gjelder krav om konkurransedyktige priser i Vedlegg C punkt 4.
3	Krav om åpningstider	Vedlegg C punkt 7, jf. også Leiekontrakten punkt 6 og 14	Avvik fra forpliktelser om åpningstider, se Vedlegg C punkt 7, jf. Leiekontrakten punkt 6 og 14.

Avvik vurderes per konsept, og mulkt ilegges ved avvik i og for det enkelte konsept (også hvor det inngår flere konsept i en Leiekontrakt).
Presisering i siste kolonne av hvilke avvik som innebærer mulkt betyr ikke at det ikke kan være andre avvik fra samme eller annen type forpliktelse i Vedlegg C også kan være å anse som mislighold av kontrakten, kolonnen beskriver bare hva det er som gir grunnlag for den særlige sanksjonen «mulkt» etter kontraktspunktet her.

I tilfelle hvor det konstateres avvik/mislighold som gjelder noen av disse kontraktsforpliktelsene, skal Leietaker først varsles skriftlig og gis en frist til å rette misligholdet. Rettefristen vil avhenge av misligholdets art og omfang, men vil maksimalt utgjøre 5 virkedager. Ved gjentatt mislighold av samme art gis skriftlig varsel på ny, med tilsvarende rettefrist. Fra og med tredje gangs mislighold av samme art, kan Utleier kreve mulkt direkte, uten rettefrist.

Mulkt per dag (sats) er fastsatt i tabellen(e) nedenfor, og nivå avhenger av tilbudt årlig omsetningsbasert leie første hele driftsår (tilbudt OBV prosent multiplisert med fastsatt omsetningsprognose som ligger i prisskjema) for Leiekontrakten. Mulkten gjelder per dag og for hvert mislighold (avvik).

Intervaller OBV (fra - til)		Mulkt sats
0	500 000	**5 000**
500 000	2 000 000	**7 000**
2 000 000	5 000 000	**10 000**
5 000 000	10 000 000	**20 000**
10 000 000	100 000 000	**50 000**
100 000 000	Uendelig	**100 000**

Mulkt (per mislighold per dag) slutter å løpe når misligholdet er rettet og dette er meldt skriftlig til Utleier.

Mulkt skal ikke virke inn på eventuelle andre krav eller misligholdsbeføyelser Utleier måtte ha mot Leietaker etter Leiekontrakten eller på annet grunnlag, derunder også erstatningskrav.

Mulkt er heller ikke til hinder for at Utleier kan heve Leiekontrakten ved vesentlig mislighold. Det at Leietaker betaler mulkt «reparerer» ikke misligholdet på noen måte. Tvert imot skal mislighold av forpliktelser og ileggelse av mulkt tas på alvor. Gjentatt mislighold er mer alvorlig enn enkeltmislighold. Gjentatt mislighold kan vurderes som vesentlig og gi grunnlag for heving. Dersom Leietaker til tross for påpekning av mislighold og eventuelt mulkt ikke retter sin opptreden mer permanent, skal dette tillegges vesentlig vekt når det vurderes om Utleier har hevingsrett. Dersom Leiekontrakten heves, kommer mulkt ikke til fradrag i de kostnader Leietaker etter Leiekontrakten plikter å betale i tilfelle heving, jfr. ovenfor.

Ved manglende eller forsinket betaling av mulkt 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.

21 TILBAKELEVERING OG FRAFLYTTING

Dato for fraflytting og tilbakelevering er siste dag i Leieperioden, 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 Leietakers plikter etter punkt 15 er oppfylt med alminnelige intervaller i Leieperioden, aksepterer Utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For øvrig skal Leieobjektet stilles tilbake i den stand det var ved leieforholdets start, altså som en «tom boks» jf. punkt 7 med

videre henvisninger. Dette innebærer blant annet at endringer og arbeider foretatt av eller for Leietaker ved Overtakelse og i Leieperioden skal tilbakestilles, med mindre det foreligger tydelig skriftlig avtale om noe annet. Tilsvarende gjelder alt som Leietaker eventuelt har overtatt/gjenbrukt fra tidligere leietaker. Kravet til Leietakers vedlikeholds- og utskiftningsplikt opprettholdes fullt ut selv om Utleier har hatt kunnskap om mangelfullt vedlikehold i Leieperioden uten å påpeke forholdet.

Utleier kan utbedre mangler, skader eller unormal slitasje 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 kartlegge eventuelle nødvendige arbeider som skal utføres for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved fraflytting. Det utarbeides protokoll fra befaringen. Ved tilbakeleveringstidspunktet avholdes en siste befaring, og også ved tilbakelevering utarbeides protokoll. Dersom Utleier anser det hensiktsmessig eller nødvendig, kan Utleier også innkalle Leietaker til en «mellombefaring» før den endelige befaringen/tilbakelevering. Utleier benytter sine egne standard protokoller.

Uansett hva som er avklart og avtalt i befaring og protokoll, vil alltid Leietaker være fullt ansvarlig for at Leieobjektet på tilbakeleveringstidspunktet er slik det skal være i henhold til Leiekontrakten.

Vedlegg A, Underbilag A3 Standard avtale om leveranse MÅ-arbeider fra Avinor til Leietaker, inkl. grensesnittsmatrise, får anvendelse også ved tilbakestillingsarbeider. Se også punkt 15.1.

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 eventuelt endringsarbeider som er utført i Leieperioden.

Dersom ny leietaker som i henhold til ny leiekontrakt skal overta Leieobjektet etter Leietaker ønsker å overta innredning/installasjoner/tilpasninger mv fra Leietaker, kan ny leietaker og Leietaker inngå avtale om dette, da på Avinors standard mal for slik gjenbruksavtale. Se nærmere Vedlegg A, punkt 1. Dersom Partene ønsker å inngå slik avtale om gjenbruk, må Leietaker sørge for at forhåndsbefaring for tilbakelevering (befaring 1) gjennomføres tidlig nok slik at protokoll fra denne tilbakeleveringsbefaringen kan benyttes inn i gjenbruksavtalen slik Avinors standard avtale forutsetter. I gjenbruksavtale mellom Leietaker og ny leietaker skal det som skal overtas av ny leietaker markeres med gult i tabell fra Tilbakeleveringsprotokoll fra forhåndsbefaring (befaring 1) som Leietaker gjennomfører med Utleier under Leiekontrakten. Så legges protokollen med Partenes gulmarkering inn som Vedlegg til gjenbruksavtalen mellom leietakerne. Og eventuell gjenbruksavtale mellom Leietaker og ny leietaker må være inngått senest innen M2 (i ny leieavtale) og innleveres av ny leietaker sammen med annen dokumentasjon ved M2 (jf. Vedlegg A, punkt 3 om «Fremdriftsplan»). Leietaker må også så snart som mulig etter inngåelse av gjenbruksavtale levere avtalen med vedlegg til Utleier, slik at dette kan hensyntas ved tilbakelevering av Leieobjektet. Dersom Leietaker og ny leietaker endrer gjenbruksavtalen etter den er inngått mellom Leietaker og ny leietaker og den er overlevert til Utleier, skal Leietaker være ansvarlig for eventuelt økonomisk tap eller kostnad som Utleier får på grunn av dette. Dette gjelder også etter tilbakelevering er gjennomført.

Dersom leieforholdet helt eller delvis er blitt forlenget eller fornyet mellom Partene, derunder hvis det har vært flere etterfølgende leiekontrakter mellom samme parter i samme leieobjekt, skal Leietakers forpliktelser knyttet til vedlikehold, tilbakestilling og fraflytting, derunder ansvar for utbedringer og utskifting samt ethvert øvrig ansvar knyttet til Leieobjektets fysiske tilstand, anses videreført fra den opprinnelige kontraktsperioden og eventuelt etterfølgende perioder. Slike tilfeller vil behandles på samme måte som der en leietaker overtar innredning/installasjoner/tilpasninger mv fra en annen leietaker, se her ovenfor og Vedlegg A punkt 1.

Leietaker er i alle tilfeller forpliktet til å tilbakelevere Leieobjektet som «tom boks» når Leieperioden avsluttes, jf. her ovenfor i dette punktet, og punkt 7 med videre henvisninger, også uansett om det har vært gjenbruk gjennom en eller flere leieperioder.

Dersom det foreligger tydelig skriftlig dokumentasjon for særskilt avtale med Utleier, og det er klart at Partene har ment å avvike fra Leiekontraktens hovedløsning for tilbakestilling og tilbakelevering, legges særavtale til grunn så langt den gjelder (kun klare og tydelig avtalte særløsninger/avvik legges til grunn, ved tvil eller uklarhet gjelder Leiekontraktens alminnelige løsning).

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 av Utleier ved Utleiers signering av tilbakeleveringsprotokoll fra siste befaring ved tilbakeleveringstidspunktet. Om Leietaker har hatt nøkler/adgangskort, skal samtlige nøkler/kort være tilbakelevert.

Utleier skal fra opphørstidspunkt for Leiekontrakten fritt disponere Leieobjektet. Derunder skal Utleier også fritt kunne gi andre tilgang til Leieobjektet. Leietaker skal ikke hindre dette ved å etterlate eiendeler, beholde nøkler eller på annen måte unnlate å tilbakelevere og fraflytte Leieobjektet som forutsatt i Leiekontrakten. Dersom Leietaker på opphørstidspunktet ikke har tilbakelevert og fraveket Leieobjektet som avtalt, vil Leietaker ha ansvar for enhver kostnad og ethvert tap som påføres Utleier. Dette kan blant annet inkludere tapt leie, kostnader til opprydding, tilbakestilling, rengjøring, erstatningskrav fra tredjeparter mv.

Leietaker plikter i Leieperioden etter forhåndsvarsel å gi Utleier og potensielle nye leietakere adgang til Leieobjektet for befaringer når Utleier har behov for det i forbindelse med tilbudskonkurranser for bruk av Leieobjektet etter Leiekontraktens opphør.

22 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 eventuell 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.

23 SIKKERHETSSTILLELSE

Leietaker skal stille selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge etter konsesjon gitt av norske myndigheter for korrekt og rettidig oppfyllelse av Leietakers forpliktelser av enhver art etter Leiekontrakten. Leietaker skal ved inngivelse av sitt tilbud legge til grunn at slik garanti skal stilles ved eventuell tildeling av kontrakt.

Garantien kan stilles på garantistens brevpapir, og skal oppfylle følgende krav til innhold:

- Tydelig angivelse av Utleier og Leietaker, samt Garantist, med selskapsnavn, postadresse og organisasjonsnummer.
- Garantisten skal være selvskyldnerkausjonist for alle de forpliktelser som Leietaker har eller måtte få, uansett grunn, overfor Utleier knyttet til Leiekontrakten og tilknyttede kontrakter (f.eks. lagerleie el. lignende).

- Garantisten har også ansvar for merverdiavgift, forsinkelsesrenter og inndrivelseskostnader.
- Garantiens størrelse skal minimum tilsvare 3 måneders Leie, inkl. både Omsetningsbasert Leie (beregnet ut fra prognoser i tilbudet for første hele driftsår) og Driftskostnader, og inkludert merverdiavgift i den grad det følger av Leiekontraktens punkt 10.
- Tydelig angivelse av datoer for oppstart og utløp av Garantien.
- Garantien skal være gyldig i hele Leieperioden med tillegg for 3 måneder etter leieperiodens utløp.
- Garantien skal ikke inneholde preklusive varslingsfrister.
- Garantien er undergitt og skal fortolkes i samsvar med norsk rett. Garantisten godtar Oslo tingrett som verneting.
- Garantisten vil varsles dersom Kontrakten mellom Utleier og Leietaker heves.
- Garantistens ansvar skal ikke være begrenset på annen måte enn det som følger av bestemmelsene her.
- Garantisten kan ikke etter at Garantien er stilt si opp eller begrense sitt ansvar etter Garantien uten uttrykkelig og skriftlig godkjennelse fra Utleier.
- Garantistens underskrift og stempel, og dato for underskrift

Utleier kan velge å godkjenne andre typer garantier/sikkerhetsstillelse dersom Utleier etter en konkret vurdering finner at det gir tilsvarende sikkerhet og at eventuell inndrivelse under garantien/sikkerhetsstillelsen ikke blir unødvendig komplisert. En slik vurdering vil eventuelt bli gjort etter tildeling av kontrakt, på forespørsel fra Leietaker. Utleier står helt fritt til å nekte alternativ garanti. Dersom Utleier godkjenner alternativ garanti/sikkerhetsstillelse, vil Utleier stille egne krav til innhold, som kan være andre krav enn kravene angitt ovenfor som gjelder for selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon, derunder vil garantiens størrelse ikke være begrenset til 3 måneders leie. Utleiers egen mal for morselskapsgaranti benyttes dersom Utleier godkjenner morselskapsgaranti.

Sikkerhetsstillelsen skal foreligge senest innen 30 dager etter at Leiekontrakten er signert, med mindre Utleier skriftlig og uttrykkelig har bedt om, pålagt eller godkjent noe annet. Dersom Leietaker ikke stiller sikkerhet iht. ovenstående innen fristen, plikter Leietaker å betale til Utleier NOK 25 000,- per uke med forsinkelse. Fra og med Overtakelsestidspunktet skal Leietaker betale NOK 100 000,- per uke som kontraktsmessig sikkerhetsstillelse ikke foreligger. Utleier kan fakturere mulkten ukentlig, direkte og uten varsel, med to ukers betalingsfrist. Ved manglende eller forsinket betaling av mulkt 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.

Dersom Utleier får utbetaling under Garantien, skal Leietaker på eget initiativ straks – og senest innen 30 dager fra utbetaling – sørge for at garantien er «fylt opp» igjen, slik at garantistillelse gjennom hele Leieperioden er kontraktsmessig og i henhold til opprinnelige krav (ovenfor). Ved brudd på bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ovenstående avsnitt om mulkt tilsvarende.

Eventuell mulkt er en selvstendig forpliktelse som følger automatisk ved forsinket sikkerhetsstillelse, og den påvirker ikke øvrige misligholdsbeføyelser som Utleier har etter Leiekontrakten. Manglende sikkerhetsstillelse anses som vesentlig kontraktsbrudd. Se også punkt 19 om Leietakers kontraktsbrudd.

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

I forbindelse med leieregulering kan Utleier kreve garantien regulert forholdsmessig.

24 FREMLEIE

Fremleie av Leieobjektet, helt eller delvis, er ikke tillatt. Manglende svar på eventuell henvendelse med spørsmål om fremleie anses ikke som avvik fra dette eller samtykke.

25 OVERDRAGELSE/SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER

Leietaker kan ikke uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier overdra hele eller deler av Leiekontrakten. 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 aksjeloven § 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 25 anses ikke som samtykke.

Enhver overdragelse/selskapsmessig endring må også være i overensstemmelse med Lov om offentlige anskaffelser og Konsesjonskontraktsforskriften.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

26.1 HMS / Samordning

Der flere arbeidsgivere/virksomheter samtidig driver virksomhet på samme arbeidsplass, plikter hovedbedriften (her Utleier) å samordne helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, jf. Arbeidsmiljøloven §2-2. Samarbeidende aktører/virksomheter (her Leietaker) skal signere samordningsavtale (på Avinors gjeldende mal for dette).

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).

Vesentlige brudd på samordningsavtalen anses som brudd på Leiekontrakten.

I implementeringsfase (fra Overtakelse under arbeider for innredning og etablering av konsept) og/eller prosjekter for bygging/ombygging kan det være annen løsning for HMS/samordning.

26.2 Avinors Etiske krav til kontraktsparter

Utleier stiller krav til sine samarbeidsparter om etisk og ansvarlig adferd, derunder blant annet knyttet til hvitvasking, menneskerettigheter og korrupsjon. Det kreves at Leietaker som part i Leiekontrakten oppfyller Avinors Etiske krav til kontraktsparter. Dette dokumentet finnes som Styrende dokument i SMART for eksterne, se punkt 26.4 nedenfor.

Leietaker er innforstått med at Avinor anser det svært viktig at Leietaker sikrer oppfyllelse av Avinors Etiske krav til kontraktsparter, og at manglende overholdelse skal tas svært alvorlig. Leietaker skal også sikre at eventuelle underleverandører og leverandørkjeden for øvrig oppfyller kravene, så langt dette med rimelighet kan kreves. Kontraktsparten er pliktig til umiddelbart å melde fra om brudd på Avinors etiske krav som Kontraktsparten oppdager i egen virksomhet eller hos underleverandører. Kontraktsparten skal umiddelbart iverksette nødvendige aksjoner for å rette de aktuelle brudd.

Se også ovenfor punkt 19 om Leietakers kontraktsbrudd, samt egne bestemmelser i Avinors Etiske krav til kontraktsparter.

26.3 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 Tjenesteavtale om leveranse av tjenester i Avinors infrastruktur, slik den til enhver tid lyder med Avinor. Slike leveranser er ikke omfattet av driftskostnadene i Leiekontrakten og vil bli fakturert Leietaker separat.

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

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 (iBeaconsTM 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.

Lokalt lydanlegg i leiearealet

Ved installering av eget lydanlegg i leiearealene, er det krav om at lydanlegget skal mutes ved opprop og brannvarsling på lufthavnens PA-anlegg. Mute signal skal bestilles som en tjeneste i tjenesteavtalen. Se også punkt 14 som har krav om forhåndsgodkjenning dersom Leietaker skal bruke lyd i Leieobjektet.

For bestilling og kjøp av IT tjenester fra Avinor kontaktes Avinor IT Partner

e-post: firmapost.itpartner@avinor.no

26.4 Reguleringer og krav på Lufthavn – Styrende dokumenter

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/instrukser mv (samlet «**Styrende Dokumenter**») som inneholder bindende krav og føringer til Leietakere og deres Leieobjekt 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 tekniske løsninger, 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 - gjøres tilgjengelige for Leietaker i en egen dokumentbase for eksterne aktører på Lufthavnene «SMART for eksterne» Styrende dokumenter for eksterne samarbeidspartnere. Nærmere informasjon om inngåelse av sikkerhetsavtale, tilgang og innlogging finnes i Tilbudsforespørselen eller kan fås ved henvendelse til jan.landsverk@avinor.no.

Leietaker forutsettes ved signering av Leiekontrakten å være kjent med de Styrende Dokumenter, og har løpende gjennom Leieperioden 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, herunder 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 signering av Leiekontrakten og 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), dog slik at det er Utleier alene som bestemmer innhold i, og krav til etterlevelse av, de Styrende Dokumenter.

Brudd på krav og føringer i Styrende Dokumenter vil anses som brudd på Leiekontrakten.

Leietaker er klar over at krav og føringer i Styrende Dokumenter kan være stilt i kraft av lov, forskrift, eiers råderett, hensynet til drift og sikkerhet på lufthavnen eller ev. 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.

26.5 Adgangsbevis

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.

26.6 Flytting av Leieobjektet

Utleier kan midlertidig eller permanent flytte hele eller deler av Leieobjektet til alternative egnede arealer på Lufthavnen dersom dette er nødvendig av hensyn til Lufthavnens funksjon, drift eller utvikling. Eksempler på tilfeller der flytting kan være nødvendig er dersom det kommer nye regler eller offentlige krav som nødvendiggjør omdisponering eller ombygging, eller dersom omdisponering, endring og/eller ombygging er av vesentlig betydning for sikker og/eller effektiv drift av Lufthavnen. Leietaker skal da gis frist som er rimelig ut fra de omstendigheter som begrunner flyttingen.

Dersom Utleier midlertidig eller permanent flytter leieareal, skal flyttekostnader dekkes av Utleier. «Flyttekostnader» er direkte kostnader til bygningsmessige endringer som er nødvendige for klargjøring av nytt alternativt areal til Leietakers bruk og eventuelt bygningsmessig tilbakestilling av opprinnelig areal. Utleier kan gjenbruke innredning og utstyr fra opprinnelig areal i alternativt areal så langt Utleier vurderer at det er hensiktsmessig. Utleier dekker ikke andre kostnader, tap eller ulempe som Leietaker eventuelt kan ha knyttet til flytting av leieareal, derunder blant annet indirekte kostnader, bla omsetningstap, kostnader knyttet til planlegging, organisering, administrasjon, eller lønnskostnader mv. Utleier kan også i forbindelse med flyttingen holde Leietaker ansvarlig for eventuelle skader, mangler eller vedlikeholdsetterslep som avdekkes i opprinnelig areal og som Leietaker etter kontrakten var ansvarlig for i leiearealet.

Driftskostnader og eventuelle andre faste kostnader som avhenger av arealstørrelse økes/reduseres forholdsmessig – ut fra størrelse på gammelt og nytt areal. Dersom Leietaker flyttes midlertidig (for så å flyttes tilbake til opprinnelig areal), skal det ikke gjelde krav om minimumsleie (MAG) for periode der Leietaker er midlertidig flyttet. For øvrig løper Leiekontrakten på samme vilkår som tidligere.

Leietaker kan ikke fremsette krav mot Utleier for eventuelt økonomisk tap eller anvende andre misligholdsbeføyelser knyttet til flytting.

Dersom det er nødvendig å flytte Leietaker og Utleier ikke kan tilby egnede erstatningslokaler, termineres Leiekontrakten. Hvorvidt det finnes egnede erstatningsarealer vurderes av Utleier innenfor det område i terminalen som Leieobjektet ligger i (henholdsvis områdene hvit side avgang, hvit side ankomst, rød side innland, rød side utland, rød side non-Schengen hver for seg). Leietaker kan ved slik terminering ikke fremsette krav mot Utleier for avviklingskostnader eller

annet økonomisk tap, heller ikke anvende andre misligholdsbeføyelser. Utleier skal ved terminering dekke gjenværende restavskrivning av Leietakers initielle investeringer i Leieobjektet, basert på lineær avskrivning gjennom Leieperioden.

Som «flytting» regnes ikke midlertidig stenging som skjer på grunn av nødvendige arbeider på lufthavnen, eller som Leietaker bør tåle ut fra Leiekontrakten eller ut fra rimelighet.

Leieobjektet kan også flyttes til et annet sted i terminalen av rent kommersielle hensyn, dersom Partene i Leieperioden er enige om dette. Leietakers konsept i nytt areal skal tilsvare Leietakers konsept i opprinnelig areal og derunder være i tråd med krav og forpliktelser i Leiekontrakten med vedlegg. Nytt fotavtrykk for Leieobjektet kan ved slik flytting være like stort som før, eller inntil 30% større eller mindre. I slike tilfeller skal flyttekostnader deles likt mellom Partene. «Flyttekostnader» er direkte kostnader til bygningsmessige endringer som er nødvendige for klargjøring av nytt alternativt areal til Leietakers bruk og eventuelt tilbakestilling av opprinnelig areal. Leietaker alene er ansvarlig for eventuelle skader, mangler eller vedlikeholdsetterslep som avdekkes ved tilbakestilling i opprinnelig areal og som Leietaker har ansvar for etter Leiekontrakten. Partene skal tilstrebe gjenbruk av innredning og utstyr fra opprinnelig areal i nytt areal så langt Utleier vurderer at det er hensiktsmessig. «Flyttekostnader» som skal deles likt inkluderer ikke andre kostnader, tap eller ulempe som Partene eventuelt kan ha knyttet til flytting av leieareal, derunder blant annet indirekte kostnader, bla omsetningstap, kostnader knyttet til planlegging, organisering, administrasjon, eller lønnskostnader mv. Hver part må selv bære slike kostnader, tap og ulemper. I flytteperioden løper Leie (Driftskostnader og Omsetningsbasert leie) som avtalt i Leiekontrakten, men flytteperioden unntas fra beregning av minimumsleie. Leiekontrakten løper videre og gjelder fullt ut for Leieobjektet med ny plassering. Vilkår som avhenger av størrelse, vil justeres forholdsmessig i forhold til eventuell endring i kvadratmeter. For øvrig gjelder Leiekontrakten på samme vilkår som før flyttingen.

26.7 Innskrenking eller utvidelse av Leieobjektet

Utleier kan innskrenke eller utvide Leieobjektet med inntil 25 % størrelsesmessig dersom det er nødvendig av hensyn til Lufthavnens funksjon, drift eller utvikling (ref. punkt 26.6 ovenfor). I slike tilfeller skal driftskostnader og eventuelle andre arealbaserte faste kostnader økes/reduseres forholdsmessig med arealstørrelsen. Utleier dekker direkte byggekostnader til eventuell utvidelse eller innskrenking (bygningsmessige endringer) av areal. Ansvaret inkluderer ikke andre kostnader, tap eller ulempe, derunder indirekte kostnader, bla omsetningstap, kostnader knyttet til planlegging, organisering, administrasjon, eller lønnskostnader mv. For øvrig løper Leiekontrakten på samme vilkår som tidligere, og skal gjelde fullt ut for det areal som utgjør Leieobjektet etter innskrenking eller utvidelse.

Utleier kan også godkjenne utvidelse av Leieobjektet med inntil 30% av rent kommersielle grunner og relatert til etterspørsel eller behov hos passasjerene. Dersom Leietaker i Leieperioden opplever at Leieobjektet er mindre enn ønskelig for å drive tilbudt konsept på en hensiktsmessig måte og dekke passasjerenes etterspørsel eller behov, kan Leietaker be om økning av leiearealet på inntil 30%. Utleier kan godkjenne dette forutsatt at Utleier er enig i Leietakers vurdering og forutsatt også at Utleier har ledig areal i tilknytning til Leieobjektet som gjør slik utvidelse mulig og foreslått økning ikke har negative virkninger for Lufthavnens funksjon, drift eller utvikling. Utleier står fritt til å avslå forespørsel om økning av areal og behøver ikke begrunne et eventuelt avslag. Manglende svar på forespørsel kan ikke oppfattes som godkjenning. Dersom Leietaker får godkjent økning av areal, skal Leietaker dekke alle kostnader til etablering av utvidet areal. Utvidelsen skal være en utvidelse av Leietakers konsept slik det er beskrevet i tilbud og Leiekontrakten, eventuelt også inkludert skriftlig godkjente endringer i tråd med Leiekontrakten. Driftskostnader og eventuelle andre arealbaserte faste kostnader økes forholdsmessig med arealstørrelsen (kvm). For øvrig løper Leiekontrakten på samme vilkår som tidligere og skal gjelde fullt ut for det areal som utgjør Leieobjektet etter utvidelse. Leietaker kan ikke fremsette krav mot Utleier for eventuelt økonomisk tap eller anvende andre misligholdsbeføyelser knyttet til endring etter dette kontraktspunktet.

27 MINSTELØNNSKRAV

Leietaker er ansvarlig for at egne ansatte, og ansatte hos underleverandører (herunder innleide) som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til:

- Forskrift om allmenngjort tariffavtale.
- Forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter av 8. februar 2008 der denne kommer til anvendelse.
  - På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal lønns- og arbeidsvilkårene være i henhold til landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje.
  - Med lønns- og arbeidsvilkår menes bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Leietaker skal sikre at alle avtaler Leietaker inngår som innebærer utførelse av arbeid knyttet til Leiekontrakten, derunder avtaler med underleverandører som direkte medvirker til oppfyllelse av kontrakten, inneholder tilsvarende forpliktelser, og også inneholder plikt for kontraktsparter/underleverandører til å fremlegge dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkår på forespørsel fra Leietaker eller Utleier tilsvarende det Leietaker er forpliktet til etter punktet her.

Leietaker plikter på forespørsel, innen en nærmere angitt rimelig frist, å legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som gjelder for arbeidstakerne i virksomheten, inkludert også arbeidstakere hos eventuelle underleverandører (herunder innleide) som direkte medvirker til å oppfylle Leiekontrakten. Utleier kan angi hvilken type dokumentasjon Leietaker skal fremlegge. Ved brudd på dokumentasjonsplikten har Utleier rett til å kreve dagmulkt på NOK 2000,- per dag fra fastsatt rimelig frist er utløpt og til etterspurt dokumentasjon er mottatt.

Hvis Leietaker eller underleverandør får pålegg av Arbeidstilsynet som gjelder lønns- og arbeidsvilkår mv. med noen relasjon til Leiekontrakten, skal Leietaker uten ugrunnet opphold informere Utleier ved kopi av pålegget.

Ved brudd på kravene til lønns- og arbeidsvilkår mv. skal Leietaker så snart som overhodet mulig rette forholdet. Slike brudd anses som brudd på Leiekontrakten, se Punkt 19 ovenfor. Ved brudd har Utleier rett til, i tillegg øvrige mulige sanksjoner – for hver dag som går fra avvik er avdekket og inntil Leietaker skriftlig har dokumentert at forholdet er brakt i orden – å kreve dagmulkt (per dag) på NOK 10.000,-

Dersom bruddet har skjedd i underleverandørledd (herunder bemanningsselskaper), kan oppdragsgiver kreve at leverandøren skifter ut underleverandør. Dette skal skje uten omkostninger eller tap for oppdragsgiver.

28 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.

29 PERSONVERN

Utleier vil som ledd i utleie av Eiendommen blant annet kunne behandle personopplysninger som behandlingsansvarlig. Nærmere informasjon om personvern i Avinor finnes på https://www.avinor.no/praktisk-info/personvern/personvern-avinor/

30 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.

31 SAMARBEID OG TAUSHETSPLIKT

31.1 Generelt

Partene skal samarbeide lojalt om gjennomføringen av Leiekontrakten.

Møter for drøftelse av forhold som relaterer seg til leieforholdet skal avholdes ved behov, og det kan settes opp møte- og befaringsplan for regelmessige møter og befaringer. Ved uenighet om behov, avgjør Utleier hvilke møter og/eller befaringer Leietaker plikter å delta i og bidra til.

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.

Leietaker må innhente forhåndsgodkjenning fra Utleier dersom Leietaker for markedsførings-/reklameformål ønsker å gi informasjon om leieforholdet, ut over det å oppgi Leiekontrakten som generell referanse.

Leietaker skal straks informere Utleier om enhver kontakt med media vedrørende Leiekontrakten.

31.2 Unntak fra taushetsplikt i forbindelse med ny tilbudskonkurranse

Utleier har i forbindelse med utlysning av ny tilbudskonkurranse om Leiekontrakt(er) på en eller flere lufthavner, rett til å dele slik informasjon mottatt fra Leietaker under Leieperioden som Utleier anser relevant for å sikre at alle potensielle Tilbydere har sammenlignbar informasjon som grunnlag for sine tilbud, og som det er i tråd med gjeldende lovgivning at tilbydere får tilgang til. Dette vil blant annet omfatte:

1. Beregningsgrunnlaget per konsept (butikk) og salgskanal (fysisk og digitalt), samt antall kundetransaksjoner per konsept og salgskanal, per år og/eller måned med minst 12 måneders rullerende forsinkelse (det vil si at tall er minst 12 måneder gamle på tidspunkt de deles).
2. Beregningsgrunnlaget og antall kundetransaksjoner per dag og/eller uke fra et driftsår for å synliggjøre sesongsvingninger og mulige kapasitetsutfordringer ifm. peak, også slike tall med minst 12 måneders rullerende forsinkelse.

Utleier har i ovennevnte forbindelse rett til å kombinere Leietakers informasjon med passasjertall for å utlede kundeandeler per konsept og salgskanal, Beregningsgrunnlaget per passasjer, Beregningsgrunnlaget og antall kundetransaksjoner per destinasjon, og kundetransaksjoner i travel time. Også slik informasjon deles med minst 12 måneders rullerende forsinkelse.

Dersom 12 måneders forsinkelse i særtilfelle innebærer at informasjonen blir direkte misvisende for tilbydere i ny tilbudskonkurranse, og nyere informasjon er objektivt nødvendig for at tilbyderne skal ha den innsikten de trenger for å delta i konkurransen, kan Utleier dele slik informasjon (jfr. ovenfor) i den utstrekning det er objektivt nødvendig og også er i tråd med gjeldende lovgivning.

31.3 Utleiers rett til å bruke foto og film av Leiearealet

Utleier har rett til å ta foto og film av/i Leiearealet og til å vise/dele dette med tredjeparter på ulike måter. Eksempler (ikke uttømmende) på aktuell bruk kan være Avinor sine hjemmesider, ulike typer presentasjoner eller markedsføring av Avinor og/eller aktuell lufthavn, eller i forbindelse med tilbudskonkurranser. Leietaker kan ikke rette økonomiske krav til Utleier for dette og skal medvirke til at Utleier får tatt film/bilder.

32 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 Lufthavnens 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, herunder også innhente og fremlegge relevant informasjon.

Utleiers rettigheter og Leietakers plikter etter dette punktet består i Leieperioden og inntil tre måneder etter utløpet av Leieperioden. 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 og C.

33 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-2(2), 2-11, 2-15, 3-4(1) og (2), 3-5, 3-6, 3-8, 4-2, 4-3, 5-3 (1) og (3), 5-4 (1), 5-8 (1)-(4), 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.

34 LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne Leiekontrakten reguleres av norsk rett.

Dersom kontrakten (og/eller tilbudsdokumenter) er oversatt til annet språk, er Partene enige om at oversatt versjon skal være helt uten juridisk betydning. Oversettelsen skal på ingen måter påvirke leieforholdet eller tolkning av Leiekontrakten. Kun den norske versjonen av Leiekontrakten er juridisk bindende og regulerer forholdet mellom Partene, eventuelt supplert med engelsk tekst i Vedlegg C dersom Leietaker har inngitt sitt tilbud på engelsk.

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

35 VEDLEGG TIL LEIEKONTRAKTEN

Vedlegg A: Tegninger og dokumentasjon Leieobjekt

Vedlegg B: Leie og driftskostnader

Vedlegg C: Virksomhetsplan

Vedlegg D: Leietakers tegninger

36 STED/DATO/SIGNATUR

Senest innen underskrift av Leiekontrakten skal Leietaker fremlegge gyldig legitimasjon og oppdatert firmaattest.

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.