KRISTIANSAND LUFTHAVN

TILBUDSNR.: 26/08404

LEIEKONTRAKT
FORRETNINGSVIRKSOMHET INNENFOR SERVERING OG KIOSK

VEDLEGG B: LEIE

Standard leiekontrakt for Avinor AS konsern

[I tilbudsfasen vil tabeller i Vedlegg B inneholde foreløpig informasjon om alle Leiekontrakter og arealer. Ved tildeling og inngåelse av Leiekontrakt(er) vil tabellene nedenfor tilpasses og fylles ut med endelig informasjon og tall for aktuelle arealer som inngår i tildelt(e) Leiekontrakt(er). Da slettes denne teksten i endelig kontrakt]

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDNING 3
2 OMSETNINGSBASERT LEIE 3
2.1. Beregningsgrunnlaget 3
2.2. Beregning 3
2.3. Rapportering og årsoppgave 3
2.4. Minimumsleie 4
2.5. Regulering av MAG per PAX (kr) 5
2.6. Årlig avregning av Omsetningsbasert Leie 5
2.7. Fakturering og betaling 5
3. DRIFTSKOSTNADER 6
3.1. Beregning 6
3.2. Driftskostnader - innhold 6
3.3. Regulering av driftskostnader 7
3.4. Fakturering og betaling 7

1 INNLEDNING

Total «Leie» for Leieobjektet omfatter både Omsetningsbasert leie og Driftskostnader. Omsetningsbasert leie omtales i punkt 2 og Driftskostnader omtales nærmere i punkt 3.

2 OMSETNINGSBASERT LEIE

2.1. Beregningsgrunnlaget

Omsetningsbasert Leie skal betales per kategori, ut fra de prosentsatser som fremgår av tabellen under. Hver kategori er definert med tilhørende varer;

[Kontraktsnr]	
Kategori	**OBV-sats (%)**
Alle kategorier	
Andel til markedsbidrag [1]	0,50 %

Tabell 1 Oversikt over kategorier og OBV-% per kategori

Den samme faste prosentsatsen benyttes i hele Leieperioden.

Beregningsgrunnlaget for Omsetningsbasert leie omfatter all omsetning som genereres i forbindelse med den virksomhet Leietaker utfører i tilknytning til, i eller fra Leieobjektet, eksempelvis salg over disk, kredittsalg, internettsalg, salg gjennom app eller annen IT-basert/digital løsning, provisjoner og bonuser av varesalg etc. Også salg gjennom tredjeparts salgskanaler (app, netthandelsløsning eller annet) skal omfattes.

2.2. Beregning

Omsetningsbasert Leie beregnes ut fra avtalt prosentsats multiplisert med faktisk brutto omsetning ekskl. mva. for den samme kategorien.

2.3. Rapportering og årsoppgave

Dersom ikke annet er uttrykkelig avtalt, skal Leietaker for hver uke innen etterfølgende mandag kl. 12, rapportere omsetning, antall kunder og antall solgte enheter per kategori per dag. Utleiers portal benyttes for rapportering av omsetning og nøkkeltall, på format fastsatt av Utleier.

Leietaker skal rapportere på følgende kategorier:

[Kontraktsnr – servering]	
Kategori	**Definert som:**
Kald drikke	Vann, mineralvann, juice, smoothie, shakes, shots, meieridrikke, iskaffe, iste, etc.
Varm drikke	Alle typer varm drikke (kaffe, te etc.)
Alkoholholdige drikker	Vin, øl, brennevin, cider, trend-drikke etc. (flaske og fat/tank)
Mat	Varm mat, påsmurt, bakeri
Andre varer	Andre varer som ikke inngår i øvrige kategorier

[1] Alle kommersielle leietakere er pliktige til å betale et markedsbidrag. Alle kommersielle leietakere kan søke om tilskudd fra innbetalte markedsbidrag for gjennomføring av kommersielle tiltak. Avinor vurderer innkommende søknader og beslutter fritt hvorvidt tilskudd skal tildeles, blant annet ut fra om ett omsøkt tiltak øker kundeandelen (trafikk til butikk) eller handlekurven, forbedrer passasjeropplevelsen eller styrker Avinors attraktivitet som markedsplass for de reisende.

[Kontraktsnr - kiosk]	
Kategori	**Eksempler:**
Kald drikke	Vann, mineralvann, juice, smoothie, shakes, shots, meieridrikke, iskaffe, iste, etc.
Varm drikke	Alle typer varm drikke (kaffe, te etc.)
Kald mat	Alle typer kald mat inklusiv bakevarer, frukt, youghurt etc.
Varm mat	Alle typer mat som skal serveres varmt (pølser, pizza-slices, panini, toast etc.)
Øvrige kioskvarer	Tobakksvarer, sjokolade, snacks, potetgull, nøtter, tyggegummi, blomster etc.
Lesestoff	Alle typer lesestoff (norske og utenlandske)
Reiseartikler og suvenirer	Generelle reiseartikler, småelektronikk, ladere, nakkeputer, hygieneprodukter, reseptfrie apotekvarer etc.
Suvenirer	Suvenirer og gaver
Alkoholholdige drikker	Øl, vin, cider

Leietaker skal innen den 1. mars hvert år oversende omsetningsoppgave for virksomheten for forrige år, attestert av Leietakers revisor.

Utleier kan også når som helst med en måneds varsel kreve oversendt årsregnskap attestert av revisor eller regnskapsfører, eller med rimelig varsel kreve oversendt omsetningsoppgave bekreftet av økonomiansvarlig eller regnskapsfører.

2.4. Minimumsleie

Leietaker er forpliktet til å betale Utleier «Minimumsleie» (= Minimum Annual Guaranteed rent / «MAG») i tilfeller der Leietakers faktiske omsetning gir en beregnet Omsetningsbasert Leie (iht. punktene ovenfor) som er lavere enn Minimumsleien (se nedenfor her). Dersom faktisk omsetning gir en beregnet Omsetningsbasert Leie som er høyere enn Minimumsleien, er Minimumsleie ikke aktuelt. Da betaler Leietaker Omsetningsbasert leie iht. punktene ovenfor.

Minimumsleien beregnes med utgangspunkt i et fastsatt minstebeløp (kr) per passasjer (MAG per PAX) som så multipliseres med det faktiske antall passasjerer (PAX) for beregningsåret (se tabell 2).[2] [3]

Det fastsatte minstebeløpet per passasjer (MAG per PAX (kr)) fremkommer som et resultat av Tilbudet i tilbudsfasen, se filen «Price» og arket «Read me». I endelig kontrakt fremkommer beløpet i tabellen under.

MAG per Pax (kr) fastsettes ut fra følgende:

- *Tilbyders egen tilbudte OBV-%* blir multiplisert med forhåndsfastsatt omsetningsprognose for Leieobjektet, for å beregne prognose for omsetningsbasert leie
- Prognose for omsetningsbasert leie multipliseres så med forhåndsfastsatt MAG % andel for Leiekontrakten, for å beregne prognose for MAG
- Prognose for MAG deles så på forhåndsfastsatt PAX-prognose for Leieobjektet for, for å bestemme hvilket beløp som skal være «MAG per PAX (kr)» i Leiekontrakten

Forhåndsfastsatt omsetningsprognose, forhåndsfastsatt MAG % andel og forhåndsfastsatt PAX-prognose, og hvilken periode prognosene gjelder for, fremgår av prisfil (filen «Price»).

Minimumsleien skal beregnes og avregnes per leiekontrakt.

Etterfølgende tabell viser MAG per PAX (kr) per kontrakt (som brukes til beregning av Minimumsleie):

[2] Minimumsleiens størrelse avhenger av faktisk antall passasjerer (kan teoretisk være 0 dersom antall passasjerer er 0)
[3] Formel for beregning av Minimumsleie: Minimumsleie = MAG per PAX (kr) x Faktisk PAX (antall) i beregningsåret

Leiekontrakt	Areal ID	Konsept	MAG per PAX (NOK) *
KRS 1.1	CN001-300-101.1	Hybridkonsept, Uformell kafe med kiosk	[Beløp]
KRS 1.2	CN001-300-102.1	Servering, Kafe - uformell med bar	[Beløp]
KRS 1.3	CN001-350-101.1	Kiosk	[Beløp]
KRS 1.4	CN001-350-102.1	Automat	[Beløp]

Tabell 2 Oversikt over MAG per PAX per Leieobjekt

* Avtalt MAG per PAX (kr) som KPI-reguleres hvert år i hele Leieperioden, se punkt 2.6

Passasjergrunnlaget for beregningen av Minimumsleie fremkommer av etterfølgende tabell:

Leiekontrakt	Passasjergrunnlag beskrivelse
KRS 1.1	PAX inkl. spedbarn, avgang utland (charter, rute) (Transfer teller ved avgang)
KRS 1.2	PAX inkl. spedbarn, avgang innland og utland (charter, rute) (Transfer teller ved avgang)
KRS 1.3	PAX inkl. spedbarn, avgang innland og utland (charter, rute) (Transfer teller ved avgang)
KRS 1.4	PAX inkl. spedbarn, ankomst innland og utland (charter, rute)

Tabell 3 Passasjergrunnlag for beregning av Minimumsleie

Minimumsleie beregnes og avregnes fra avtalt åpningstidspunkt for konsept (M8).

Dersom driftsår ved oppstart eller avslutning av Leiekontrakten er kortere enn 12 måneder reduseres Minimumsleien. Minimumsleien beregnes da ut fra faktisk antall PAX i perioden.

2.5. Regulering av MAG per PAX (kr)

Minimumsleiens beregningselement MAG per PAX (kr) reguleres årlig med 100% av endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI).

For kontrakter med oppstart i 2027 vil beløpet reguleres første gang for året 2028. Basis for reguleringen vil være konsumprisindeks for oktober 2027 Indekstallet for første regulering vil være konsumprisindeks for oktober året 2028, og deretter tolvmånedersendring KPI for hvert år i Leieperioden.

2.6. Årlig avregning av Omsetningsbasert Leie

Avregning av Omsetningsbasert Leie gjennomføres årlig.

Endelig oppgjør for Omsetningsbasert Leie avregnes ved mottak av bekreftelse av årsomsetning (fra revisor). Leietaker skal innen 1. mars hvert år registrere bekreftet årsomsetning i Utleiers rapporteringsportal, se punkt 2.3 ovenfor. Dersom det skulle være innbetalt for mye Omsetningsbasert Leie, refunderes overskytende. Dersom det skulle være innbetalt for lite Omsetningsbasert Leie, faktureres Leietaker for manglende Leie.

Utleier vil i januar hvert år beregne Minimumsleie for foregående år. Dersom beregningen avdekker at Minimumsleien ligger høyere enn den Omsetningsbaserte Leien som allerede er fakturert og innbetalt, vil Leietaker faktureres for den manglende Minimumsleien, se punkt 2.4.

2.7. Fakturering og betaling

Omsetningsbasert Leie betales etterskuddsvis per måned og i henhold til forfall på faktura.

Leietaker skal betale Omsetningsbasert Leie fra og med avtalt tidspunkt for åpning av konsept.

3. DRIFTSKOSTNADERBeregning

Driftskostnader per år for Leieobjektet og Leiekontrakten er per 2026 beregnet som følger:

Kontrakt	Areal ID	Konsept	Leieareal (m2)	Drifts-kostnad (kr/m2)	Sum leie (kr)
KRS 1.1	CN001-300-101.1	Hybridkonsept, Uformell kafe med kiosk	266,93	748,00	199 664
KRS 1.2	CN001-300-102.1	Servering, Kafe - uformell med bar	252,91	748,00	189 177
KRS 1.3	CN001-350-101.1	Kiosk	188,26	748,00	140 818
KRS 1.4	CN001-350-102.1	Automater	95,53	748,00	71 456

Tabell 4 Driftskostnader per delkontrakt og areal ID

Alle priser er angitt eksklusiv merverdiavgift.

Enhetsprisene ovenfor inkluderer Leieobjektets andel av kostnader for fellesarealer.

Dersom det blir aktuelt å utvide eller innskrenke størrelsen på Leieobjektet i Leieperioden, justeres «Leieareal» i tabellen ovenfor, og således også «Sum leie».

3.2. Driftskostnader - innhold

Tabellen nedenfor angir enkelte typer driftskostnader og i hvilken grad de er inkludert i Driftskostnader under Leiekontrakten;

Type driftskostnad	Beskrivelse
Renhold	Ikke inkludert, er Leietakers ansvar og kostnad
Renovasjon	Ikke inkludert, er Leietakers ansvar og kostnad. Merk at det for den enkelte lufthavn kan være krav og føringer knyttet til renovasjon og renovasjonsløsninger som Leietaker må forholde seg til.
Vinduspuss	Utendørs vinduspuss er inkludert, det vil si puss av vinduer på terminalens utside (utendørs i friluft). Innvendig vinduspuss besørges og bekostes av Leietaker, det vil si både inne i Leieobjektet og utenpå Leieobjektet (flater som er innendørs/innomhus).
Oppvarming/kjøling	Grunnoppvarming av Leieobjektet er inkludert. Kjøling utover standard er ikke inkludert. Dvs. at den oppvarming eller kjøling som er inkludert er den som gjøres for bygningen generelt, ikke for leiearealet spesielt.
Strøm	Leietaker faktureres for faktisk strømforbruk når egen strømmåler er installert i Leieobjektet. Når strømmåler ikke er installert i Leieobjektet faktureres Leietaker for strøm basert på relativ størrelse (kvm) av Leieobjektet.
Vann- og avløpsavgift	Leietaker faktureres for faktisk vannforbruk når egen vannmåler er installert i Leieobjektet. Når vannmåler ikke er installert i Leieobjektet inngår kostnad for vann- og avløp i Driftskostnaden.
Andre off. avgifter knyttet til eiendommen inkl. Eiendomsskatt	Inkludert (men inkluderer ikke eventuelle avgifter relatert til leietakers bruk eller virksomhet)
Driftskostnader inkluderer dessuten også den andel Leietaker skal dekke av Utleiers kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av fellesarealer på Lufthavnen.	

Tabell 5 Leveranser/Tjenester som inngår i driftskostnader

Alt som det ikke klart og uttrykkelig er angitt ovenfor at er inkludert i Driftskostnadene, er *ikke* dekket av Driftskostnadene, og Leietaker må selv besørge og betale slike kostnader knyttet til Leieobjektet.

En terminal på lufthavn skiller seg fra andre bygninger hvor det leies ut næringslokaler. Leietakere i terminalen, og derunder Leietaker i denne Leiekontrakten, vil ikke få noen mer detaljert dokumentasjon eller informasjon knyttet til Driftskostnadene.

3.3. Regulering av driftskostnader

Driftskostnader reguleres årlig med 100 % av endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI), med virkning fra 1. januar, første gang for år 2027

Basis for reguleringen vil være konsumprisindeks for oktober 2025. Indekstallet for første regulering vil være konsumprisindeks for oktober 2026, og deretter tolvmånedersendring KPI for hvert år i Leieperioden.

3.4. Fakturering og betaling

Driftskostnader betales forskuddsvis for hvert kvartal i henhold til faktura.

Leietaker skal betale Driftskostnader fra Overtakelse av Leieobjektet.