

Konsesjonskontrakt, drift av Haugesund lufthavn, Karmøy (K-186950)

Innholdsfortegnelse:

Avtaledokument (dette dokumentet)
Vedlegg A Konkurransesgrunnlag
Vedlegg B Leie
Vedlegg C Beskrivelse av Leieobjektet
Vedlegg D Masterplan for Haugesund lufthavn, Karmøy
Vedlegg E Leverandørens tilbud og referat fra forhandlingsmøte
Vedlegg F Inspeksjonsprotokoll
Vedlegg G Forsikringsbeviser
Vedlegg H Garantier
Vedlegg I Overtagelsesprotokoll
Vedlegg J Avtaler med tredjepart
Vedlegg K Avtale om ansvarlig leverandøradferd



Konsesjonskontrakt -

Drift av Haugesund Lufthavn, Karmøy

K- 186950

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "L. E. Eke" or similar, with a large, sweeping stroke.

Innholdsfortegnelse

1	KONTRAKTSDOKUMENTER OG DEFINISJONER	4
1.1	Kontraktsdokumenter	4
1.2	Definisjoner	4
2	HVA AVTALEN GJELDER.....	5
2.1	Bakgrunn og formål	5
2.2	Leieobjektet	5
3	VARIGHET, OVERLEVERING OG OPPSIGELSE	5
3.1	Avtalens ikrafttredelse og varighet	5
3.2	Oppsigelse	6
3.3	Besiktigelse/Inspeksjon	6
3.4	Overtakelse	6
4	INNTEKTER FRA LEIEOBJEKTET	6
4.1	Lufthavnavgifter	6
4.2	Andre inntekter	6
4.3	Avtaler med tredjemenn	7
4.4	Feste- og grunnleiekontrakter	7
5	LEIE, MVA., GARANTI M.M.	7
5.1	Leie	7
5.2	Regulering av Leien	7
5.3	Mva	7
5.4	Betaling og fakturering	8
5.5	Garanti	8
5.6	Forsikring	9
6	PARTENES SAMARBEID OG GJENSIDIGE PLIKTER.....	10
6.1	Samarbeidsplikt	10
6.2	Taushetsplikt	10
6.3	Møter	10
6.4	HMS – Samordning	10
7	LEVERANDØRENS RETTIGHETER OG PLIKTER	10
7.1	Konsesjonens innhold	10
7.2	Leverandørens bruk av Leieobjektet	10
7.3	Leverandørens vedlikehold av Leieobjektet	10
7.4	Tillatelser m.m.	11
7.5	Rapportering og kontroll	11
7.6	Framleie	11
8	OPPDRAKSGIVERS RETTIGHETER OG PLIKTER	12
	Konsesjonens innhold	12
8.1	12	
8.2	Masterplan	12
8.3	Erverv av grunn	12
9	ENDRINGER OG INVESTERINGER I KONTRAKTSPERIODEN.....	12
9.1	Leverandørens endringer og investeringer på Leieobjektet i Kontraktperioden	12
10	MILJØFORHOLD.....	13
11	TILBAKELEVERING AV LEIEOBJEKTET	13
12	MISLIGHOLD	14
12.1	Reklamasjon	14
12.2	Rettingsadgang	14
12.3	Erstatning	14
12.4	Heving	15
12.5	Avbøtende tiltak	16

Handwritten signature and initials in blue ink.

13	ØVRIGE BESTEMMELSER	16
13.1	Force Majeure.....	16
13.2	Overdragelse av Avtalen/selskapsmessige endringer	16
13.3	Krav fra tredjemann	17
13.4	Pantsettelse og tinglysing	17
13.5	Forholdet til husleieloven.....	17
13.6	Twister og verneting	17
13.7	Kontaktpersoner	18
13.8	Signaturer	18

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Denne konsesjonskontrakten (heretter kalt "**Avtalen**") er inngått mellom

Avinor AS (heretter kalt «**Oppdragsgiver**»)

Avinor AS, Pb. 150, 2061 Gardermoen, Org.nr. 985 198 292

Og

Widerøe Ground Handling AS og Lufthavnutbygging AS (heretter kalt "**Leverandør**")

Widerøe Ground Handling AS, Langstranda 6, 8003 Bodø, Org. nr. 914 426 537

Lufthavnutbygging AS, Strandgata 92, 5528 Haugesund, Org.nr. 985 854 068

1 KONTRAKTSDOKUMENTER OG DEFINISJONER

1.1 Kontraktsdokumenter

Følgende dokumenter inngår i Avtalen:

- Avtaledokument (dette dokumentet)
- Vedlegg A Konkurransesgrunnlag
- Vedlegg B Leie
- Vedlegg C Beskrivelse av Leieobjektet
- Vedlegg D Masterplan for Haugesund lufthavn, Karmøy
- Vedlegg E Leverandørens tilbud og referat fra forhandlingsmøte
- Vedlegg F Inspeksjonsprotokoll
- Vedlegg G Forsikringsbeviser
- Vedlegg H Garantier
- Vedlegg I Overtagelsesprotokoll
- Vedlegg J Avtaler med tredjepart
- Vedlegg K Avtale om ansvarlig leverandøradferd

Ved motstrid gjelder dokumentene i ovennevnte rekkefølge. Er det motstrid mellom øvrige vedlegg som nevnt, går nyere dokumenter foran eldre dokumenter.

1.2 Definisjoner

Dersom annet ikke fremgår av sammenhengen, gjelder definisjonene hele Avtalen.

Avtalen betyr dette avtaledokumentet inkludert alle vedlegg.

Partene betyr Oppdragsgiver og Leverandør i fellesskap, eller alternativt Part(en) hver for seg.

Konsesjon betyr i denne Avtalen retten og plikten til å drive Haugesund lufthavn, Karmøy på egen regning og risiko i Kontraktperioden.

Leieobjektet betyr Haugesund lufthavn, Karmøy og eiendom, bygg og anlegg som omfattes av denne Avtalens pkt. 2.2.

Leiearealet betyr Leieobjektets tomteareal.

Kontraktperiode betyr perioden fra Leverandørens Overtakelse av Leieobjektet til den er tilbakelevert Oppdragsgiver i henhold til Avtalen.

Leie omfatter Fast Leie og Omsetningsbasert Leie.

Fast Leie betyr pris pr. år som Leverandøren plikter å betale til Oppdragsgiver for leie av eiendom, bygg og anlegg.

Omsetningsbasert Leie betyr det variable vederlaget som Leverandøren plikter å betale Oppdragsgiver årlig ut fra avtalt andel av omsetning.

Overtakelse/Overlevering betyr dato/tidspunkt for når Leieobjektet skal overtas av Leverandøren.

Ikrafttreddelsesdato betyr den dato Oppdragsgiver skriftlig bekrefter at vilkårene for Avtalens gyldighet er oppfylt, og Avtalens løpetid på 20 år begynner på denne dato.

2 HVA AVTALEN GJELDER

2.1 Bakgrunn og formål

Oppdragsgiver er eier av Leieobjektet, og har gjennomført en anskaffelsesprosess i henhold til «Forskrift om konsesjonskontrakter» (F 12.08.2016 nr 976). Leverandøren er tildelt retten og plikten til å drive Leieobjektet på egen regning og risiko i Kontraktsperioden.

Avtalens formål er å legge til rette for en effektiv drift og utnyttelse av Leieobjektet, samt at Leverandøren som lufthavnoperatør sikrer tjenesteytelser av god kvalitet til flyselskaper, passasjerer, virksomheter på Leieobjektet og andre interessenter. Avtalen regulerer Leverandørens leie av Leieobjektet, herunder vedlikehold, investeringer og tilbakelevering.

2.2 Leieobjektet

Avtalen og konsesjonen gjelder for Leieobjektet som består av Leiearealet på eiendommen gnr. 78, bnr. 5 og gnr. 78, bnr. 6 i Karmøy kommune. Leiearealet er inntegnet på vedlagte kart datert 11.12.2017, jf. vedlegg C, og utgjør om lag 2.015.213 kvm, samt:

- a) bygg, anlegg og infrastruktur på Leiearealet som fremgår av beskrivelser og kart inntatt i vedlegg C.
- b) rettigheter iht. avtaler med tredjemenn som fremgår av bilag I, jf. pkt. 4.3.

For Leiearealet gjelder reguleringsplan for Haugesund lufthavn Karmøy, vedtatt 3. november 2009, med reguleringsformål trafikkområde (offentlig) og landbruksområde. I kommuneplanen for Karmøy kommune er området avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med formål trafikkareal/parkering/flyplass.

3 VARIGHET, OVERLEVERING OG OPPSIGELSE

3.1 Avtalens ikrafttredelse og varighet

Avtalen løper i 20 år regnet fra Ikrafttreddelsesdato.

Avtalen trer i kraft snarest mulig og senest ni – 9 – måneder fra dato fra signering, forutsatt at Leverandøren har dokumentert at følgende vilkår er oppfylt:

- betalt Fast leie for første 6 måneder regnet fra Ikrafttreddelsesdato år, jf pkt. 5.1
- stilt bankgarantier, jf pkt. 5.5
- dokumentert nødvendige sertifiseringer/godkjenninger, jf pkt 7.4
- tegnet forsikringer, jf pkt. 5.6
- har dokumentert organisasjon og bemanning til å overta driften

Oppdragsgiver skal skriftlig bekrefte overfor Leverandøren at vilkårene for Avtalens gyldighet er oppfylt, og Avtalens løpetid på 20 år begynner på datoen for slik bekreftelse.

Partene skal bli enige om tidspunkt for Overtakelse av leieobjektet, som skal skje senest 30 dager etter Ikrafttredelsesdato.

Hvis Leverandøren på Ikrafttredelsesdato ikke oppfyller vilkårene for at Avtalen skal tre i kraft, skal Avtalen anses opphørt uten oppsigelse ved utløp av 9 måneders perioden, med mindre Partene blir enige om inntil 3 måneders forlengelsesperiode.

3.2 Oppsigelse

Avtalen opphører uten oppsigelse 20 år fra Ikrafttredelsesdato.

Partene har rett til å si opp Avtalen med 3 måneders skriftlig varsel dersom Leieobjektet blir totalskadd som følge av brann eller annen hendelig begivenhet. Det samme gjelder dersom Stortinget treffer beslutning om nedleggelse av sivil flyplassdrift på Leieobjektet.

Ved opphør av Avtalen på grunn av oppsigelse gjelder bestemmelsen om tilbakelevering av Leieobjektet i pkt. 11 så langt den passer.

3.3 Besiktigelse/Inspeksjon

I forbindelse med gjennomføring av konkurransen om denne Avtalen har Oppdragsgiver avholdt besiktigelse av Leieobjektet for Leverandøren for gjennomgang og dokumentasjon av Leieobjektets utforming og tilstand. Leverandøren har i forbindelse med dette signert en inspeksjonsprotokoll som bekrefter at Leieobjektet er i samsvar med Oppdragsgivers beskrivelser, jf. vedlegg F.

3.4 Overtakelse

Leieobjektet skal overtas av Leverandøren og Oppdragsgiver skal stille Leieobjektet til Leverandørens disposisjon på avtalt dato for Overtakelse, jf. pkt. 3.1.

Oppdragsgiver skal besørge at Leieobjektet ved Overtakelse er i samsvar med de offentligrettslige krav som gjelder for Leieobjektet. Offentligrettslige krav til Leieobjektet per overtakelse som er relatert til Leverandørens virksomhet/bruk, er Leverandørens ansvar.

Partene undertegner protokoll som føres fra Overleveringen, jf. vedlegg I. Mangler akseptert av Oppdragsgiver, skal Oppdragsgiver utbedre innen rimelig tid.

Påpekning av mangler i forbindelse med Overlevering av Leieobjektet må Leverandøren fremsette skriftlig innen rimelig tid, se pkt. 12.1 og Vedlegg I. Forhold som Leverandøren ved Overtakelse kjente til, eller burde kjenne til, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel.

Fra Overtakelse overtar Leverandøren driftsrisikoen fra Oppdragsgiver.

4 INNTEKTER FRA LEIEOBJEKTET

4.1 Lufthavnavgifter

Leverandøren er ikke omfattet av «Forskrift om avgifter for bruk av lufthavner drevet av Avinor AS» eller «Forskrift om avgift på flysikringstjenester», og kan uavhengig av Oppdragsgiver fastsette eventuelle avgifter eller andre vederlag fra flyselskap som opererer på Leieobjektet. Ingen annen enn Leverandøren skal ha rett til å innkreve avgifter eller vederlag.

4.2 Andre inntekter

Leverandøren skal oppebære alle øvrige inntekter fra driften av Leieobjektet, herunder inntekter fra alle kommersielle aktiviteter og all utnyttelse av Leieobjektet og infrastruktur.

4.3 Avtaler med tredjepart

Leverandøren trer inn i og oppebærer inntekter fra avtaler med tredjepart knyttet til Leieobjektet, med unntak av kontrakter som nevnt i pkt. 4.4. Avtaler overføres Leverandøren på Overtakelse, forutsatt samtykke til overføring fra Oppdragsgivers kontraktspart. Partene i denne Avtalen skal samarbeide om å få til overføring av avtaler, men Oppdragsgiver har ikke risikoen for at samtykke blir gitt der det er nødvendig.

4.4 Feste- og grunnleiekontrakter

Leverandøren trer ikke inn i løpende festekontrakter og grunnleiekontrakter, og Oppdragsgiver skal her fortsatt stå som bortfester/utleier. Leverandøren kan ikke inngå nye feste- og grunnleiekontrakter for Leiearealet i Kontraktperioden, men kan legge til rette for at Oppdragsgiver som grunneier inngår slike kontrakter.

5 LEIE, MVA., GARANTI M.M.

5.1 Leie

Leverandøren betaler Leie fra Overtakelse av Leieobjektet. Leien består av Fast leie og Omsetningsbasert Leie. Det vises til vedlegg B.

5.2 Regulering av Leien

Regulering av Fast leie følger av vedlegg B1.

Regulering av Omsetningsbasert Leie følger av vedlegg B2.

5.3 Mva

Leverandøren driver på avtaletidspunktet:

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

I den utstrekning Leieobjektet skal omfattes av Oppdragsgivers registrering, innestår Leverandøren for at vilkårene for registrering er oppfylt fra tidspunktet for kontraktssignering og i hele Leieperioden.

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

Leverandøren er klar over at den faktiske disponering av Leieobjektet er avgjørende for Oppdragsgivers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Leverandøren plikter umiddelbart å gi Oppdragsgiver opplysninger om forhold som kan medføre en endring i den avgiftsmessige

status til hele eller deler av Leieobjektet. Endret bruk av Leieobjektet må ikke finne sted. Selskapsmessige endringer etter pkt. 13.2 krever også skriftlig forhåndssamtykke.

Leverandøren skal holde Oppdragsgiver skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap Oppdragsgiver måtte bli påført, herunder redusert fradragsrett og tilbakeføring/justering av fradragsført inngående merverdiavgift, samt renter, tilleggsavgift og øvrige utgifter forbundet med slikt merverdiavgiftstap, som følge av regelverksendringer, Leverandørens bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 5.3, forfaller til betaling 14 dager etter påkrav. Avtalens betalingsbestemmelser, samt misligholdsanksjoner i pkt. 12, gjelder tilsvarende.

På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter Leverandøren 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 Leverandøren er frivillig registrert. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som tilfaller Oppdragsgiver, som Leverandøren har foretatt på Leieobjektet i løpet av regnskapsåret, herunder totalt påløpt merverdiavgift. Dokumentasjonen skal tilfredsstille de krav som til enhver tid måtte følge av gjeldende regler.

Ved opphør av Avtalen, uansett grunnlag, skal Leverandøren beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på Leieobjektet.

5.4 Betaling og fakturering

Leien betales inn i henholdt til faktura fra Oppdragsgiver. Betalingen skal merkes med KID nummer som spesifisert på faktura.

Oppdragsgiver kan benytte elektronisk faktura i det format som Oppdragsgiver bestemmer (per tiden EHF-format).

Betaling skal skje innen forfall angitt på faktura. Fast Leie faktureres forskuddsvis hvert 6. måned, mens Omsetningsbasert Leie faktureres etterskuddsvis hvert kvartal.

Betaling anses ikke skjedd før Leien er godskrevet Oppdragsgivers konto. Ved forsinket betaling av Leien, svares forsinkelsesrente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven).

Leverandøren kan ikke motregne krav mot Oppdragsgiver, herunder mot Leien, med mindre kravet er erkjent av Oppdragsgiver eller rettskraftig avgjort.

Ved offentlig inngrep (prisstopp og lignende) som begrenser Leien Oppdragsgiver ellers kunne tatt etter Avtalen, skal den avtalte Leien løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

Oppdragsgiver kan kreve et rimelig fakturagebyr.

5.5 Garanti

Leverandøren stiller selvskyldnergaranti fra bank eller finansinstitusjon som driver virksomhet i Norge eller etter konsesjon gitt av norske myndigheter. Dette for å sikre riktig og rettidig oppfyllelse av Leverandørens forpliktelser av enhver art etter Avtalen («gjennomføringsgaranti»), herunder tilfelle som beskrevet i pkt. 12.5. Garantien skal til enhver tid tilsvare 12 måneders Fast leie.

Dersom Oppdragsgiver samtykker til det, kan det alternativt stilles morselskapsgaranti.

Garantien skal være gyldig og uoppsigelig fra Leverandørens og garantists side, under hele kontraksperioden og 3 (tre) måneder etter Kontraksperiodens slutt.

Leverandøren skal senest 3 (tre) år før Avtalens opphør også stille en garanti til sikkerhet for Leieobjektets tekniske tilstand på tilbakeleveringstidspunktet («tilbakeleveringsgaranti»). Garantien skal tilsvare 18 måneders Fast leie, indeksregulert fra Overtakelse.

Garantiene skal være underlagt norsk rett. Oslo tingrett vedtas som rett verneing i alle tvister som gjelder garantiene.

Leverandøren dekker alle utgifter i forbindelse med opprettelse/ending av garantien.

5.6 Forsikring

Oppdragsgiver skal ha forsikring for bygg han eier/eiendommen.

Partene skal holde sine interesser forsikret. Leverandøren skal i tillegg tegne forsikringer som dekker all risiko knyttet til det å etablere, drive og inneha flyplass på Leieobjektet. Dette inkluderer blant annet følgende ting- og ansvars forsikringsdekninger:

- Ting/ avbruddsdekning
- Ansvarsforsikring (produkt- og bedriftsansvar dekning)
- Aviation dekning (inkl. war and terror)
- Kriminalitetsforsikring
- Styreansvarsforsikring
- Miljøansvarsforsikring

Forsikring skal være slik utformet at Oppdragsgiver holdes skadesløs i forbindelse med skader som oppstår på Leieobjektet eller på annen måte følger av drift av Leieobjektet, samt at Leverandørens forsikring alltid skal gå foran Oppdragsgivers forsikring om det er kolliderende dekning.

Forsikringene skal være i kraft senest ved Avtalens ikrafttredelse og skal ikke utløpe før 3 måneder etter at Avtalen er avsluttet og Leverandøren har flyttet fra Leieobjektet. Leverandøren skal sørge for at alle forsikringsbevis inneholder en klausul om at Oppdragsgiver skal varsles av assurandøren i god tid før forsikringen sies opp eller forsikringen av annen grunn faller bort.

Leverandøren skal fremlegge bekreftede kopier eller forsikringssertifikater med nødvendige opplysninger vedrørende alle forsikringer som Leverandøren er forpliktet til å tegne og opprettholde etter Avtalen. Partenes rettslige posisjoner skal ikke påvirkes av om slik dokumentasjon er fremlagt.

Manglende forsikring regnes som vesentlig mislighold som gir Oppdragsgiver grunnlag for heving av Avtalen etter pkt 12.

Skade påført Leverandørens medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør relatert til forsikringstilfeller og/eller bestemmelsene i dette punkt, er Leverandørens ansvar.

I tilfelle Leverandøren vil gjøre bruk av underleverandører, skal han sørge for at tilsvarende krav til forsikring som i dette punkt inntas i avtalen med underleverandør.

6 PARTENES SAMARBEID OG GJENSIDIGE PLIKTER

6.1 Samarbeidsplikt

Partene skal samarbeide lojalt om av Avtalen.

Partene skal underrette hverandre om forhold som kan få betydning for gjennomføringen av Avtalen.

6.2 Taushetsplikt

Partene har taushetsplikt angående opplysninger om den andre Parts forretningsmessige forhold. Unntak fra taushetsplikten forutsetter skriftlig samtykke.

Taushetsplikten etter denne bestemmelsen gjelder ikke for Oppdragsgiver i forbindelse med utlevering av informasjon som Oppdragsgiver i henhold til lov eller forskrift plikter å fremlegge etter forespørsel, herunder offentlighet og innsynsrett som følger av lov 19. mai 2006 om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd (offentleglova). Leverandøren skal, så langt mulig, varsles før slik informasjon gis.

6.3 Møter

Partene kan med en ukes skriftlig varsel innkalle til møte for drøftelse av forhold som relaterer seg til Avtalen, og hver Part plikter å stille til slikt møte.

6.4 HMS – Samordning

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

7 LEVERANDØRENS RETTIGHETER OG PLIKTER

7.1 Konsesjonens innhold

Leverandøren skal utnytte Leieobjektet og levere tjenester mot å oppebære inntekter fra lufthavnavgifter og annen økonomisk aktivitet knyttet til å være operatør av Leieobjektet. For denne retten, samt for leie av Leieobjektet, skal Leverandøren betale leie til Oppdragsgiver. Driftsrisikoen overføres fullt ut til Leverandøren ved Overtakelsen.

7.2 Leverandørens bruk av Leieobjektet

Leieobjektet skal kun benyttes til flyplassformål og tilknyttet virksomhet.

Leieobjektet skal benyttes med tilbørlig aktsomhet, slik at ikke Leieobjektets omdømme, utseende eller funksjon forringes. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold er Leverandørens ansvar.

Leverandøren skal holde Leieobjektet åpen for flytrafikk i henhold til de krav som myndighetene setter i konsesjon til Leverandøren.

7.3 Leverandørens vedlikehold av Leieobjektet

Leieobjektet skal holdes i god stand gjennom hele Kontraksperioden.

Det påhviler Leverandøren å besørge og bekoste vedlikeholds- og utskiftingsbehov som oppstår i Kontraksperioden for alle bygningsmessige konstruksjoner (herunder men ikke begrenset til tak, vegger og fundamentering) og av alle tekniske innretninger (herunder men ikke begrenset til luftfartstekniske installasjoner, heiser ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg og fyringsanlegg) samt hele utenomhusarealet som er en del av Leieobjektet (herunder

men ikke begrenset til rullebaner, taxebaner, avisingsplattform, flyoppstillingsplasser, brannøvingfelt, parkeringsplasser, veier og grøntområde).

Leverandøren skal og besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av og alle utskiftninger i Leieobjektet (herunder vedlikehold og utskiftninger av inngangsdører, porter, vinduer, overflate på gulv, vegger og tak m.v).

Alt arbeid Leverandøren plikter å utføre etter denne bestemmelsen, skal han utføre uten ugrunnet opphold, med normale intervaller og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

Leverandørens vedlikeholdsplikt omfatter også innredning, utstyr og innretninger utenfor Leieobjektet som Leverandøren eventuelt etter særskilt avtale med Oppdragsgiver har anbrakt/installert eller etter særskilt avtale har tatt i bruk til sin virksomhet, med mindre det uttrykkelig er avtalt at Oppdragsgiver skal ha vedlikeholdsansvaret for slik innredning/utstyr/innretninger.

Oppdragsgiver og Leverandøren skal hvert femte år i Kontraktperioden befare Leieobjektet for å gjennomgå vedlikeholdet av og utskiftninger i Leieobjektet. Partene skal føre protokoll fra slik befarings.

7.4 Tillatelser m.m.

Leverandøren plikter til enhver tid å inneha alle nødvendige, sertifiseringer, konsesjoner, godkjenninger og tillatelser for sin bruk av Leieobjektet. Leverandøren er i Kontraktperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leverandørens bruk av Leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.

Leverandøren skal oppfylle og bekoste alle nye offentligrettslige krav til Leieobjektet som oppstår i Kontraktperioden som følge av Leverandørens bruk av Leieobjektet, herunder blant annet krav til universell utforming, pålegg/krav fra Luftfartstilsynet, arbeidstilsyn, næringsetat, helseråd, brannvern, sivilforsvar, industrivern eller annen offentlig myndighet. Videre plikter Leverandøren å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner og lignende som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet.

7.5 Rapportering og kontroll

Leverandøren plikter på forespørsel å fremlegge relevant informasjon som Oppdragsgiver med rimelighet kan be om. Leverandøren 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.

Oppdragsgiver har også rett til å gjennomføre kontroller og revisjoner for å sikre at Leverandøren oppfylder sine forpliktelser i henhold til Avtalen med hensyn til vedlikehold av Leieobjektet, og med hensyn til rapportering av omsetningstall som grunnlag for leiebetaling.

Oppdragsgivers rettigheter og Leverandørens plikter etter dette punktet består i Kontraktperioden og inntil seks måneder etter utløpet av Kontraktperioden. Dersom det etter utløp av Kontraktperioden skulle være utestående Leie, består rettigheter/plikter til utestående Leie er betalt.

7.6 Framleie

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

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke.

8 OPPDRAGSGIVERS RETTIGHETER OG PLIKTER

8.1 Konsesjonens innhold

Oppdragsgiver har rett til leieinntekter iht. pkt. 5 for Leverandørens utnyttelse av Leieobjektet. For øvrig har oppdragsgiver rett til å påse at Leverandøren oppfyller sin plikt til vedlikehold av Leieobjektet, og at denne ved utløp av Kontraktperioden tilbakeleveres i godt vedlikeholdt stand.

8.2 Masterplan

Oppdragsgiver er ansvarlig for å oppdatere gjeldende Masterplan for Leieobjektet i samarbeid med Leverandøren minst hvert 5 år, ellers etter behov.

Leverandørens arealbruk skal være i henhold til den enhver tid gjeldende Masterplan. Dersom Leverandøren ønsker å gjennomføre tiltak som avviker fra arealbruken fastlagt i Masterplanen krever dette forhåndsgodkjenning av Oppdragsgiver. Forhåndsgodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8.3 Erverv av grunn

Hvis Partene er enige om at det av hensyn til bruken av Leieobjektet til flyplassformål er behov for utvidelse av Leiearealet gjennom erverv av grunn, tilligger det Oppdragsgiver som eier av Leieobjektet å forestå slik erverv. Oppdragsgiver skal ha hjemmel til grunnen som erverves.

Leie for utvidelsesarealet skal fastsettes på grunnlag av kostnaden for erverv av arealet.

9 ENDRINGER OG INVESTERINGER I KONTRAKTSPERIODEN

9.1 Leverandørens endringer og investeringer på Leieobjektet i Kontraktperioden

Leverandøren kan ikke foreta bygningsmessige forandringer, oppsetting av installasjoner eller annen forandring i, på eller av Leieobjektet utover hva som er nødvendig for å ivareta Leverandørens vedlikeholdsplikt uten Oppdragsgivers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom samtykke gis, skal Oppdragsgiver samtidig, dersom Leverandøren krever det, skriftlig ta stilling til om leverandøren ved fraflytting helt eller delvis må tilbakestille de utførte endringene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringene beskrevet i dette punkt Oppdragsgiver etter endt Kontraktperiode, med mindre Oppdragsgiver forlanger at Leieobjektet tilbakestilles til sin opprinnelige stand.

Leverandøren har plikt til å gjøre nødvendige investeringer for alminnelig vedlikehold og oppgradering av Leieobjektet i Kontraktperioden.

Alle investeringer Leverandøren foretar i forbindelse med alminnelig vedlikehold og oppgradering i Kontraktperioden tilfaller Oppdragsgiver ved Avtalens utløp.

Dersom Leverandøren ønsker å gjennomføre investering i større prosjekt knyttet til Leieobjektets infrastruktur, og denne forventes å ha en verdi for Oppdragsgiver etter Avtalens utløp, kan Partene avtale at Oppdragsgiver skal betale vederlag tilsvarende investeringens restverdi på tidspunktet for utløp av Avtalen eller eventuelt senere tilbakeleveringstidspunkt.

Leverandøren 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, herunder å overlevere all relevant dokumentasjon til Oppdragsgiver.

10 MILJØFORHOLD

Leverandøren plikter til enhver tid å overholde gjeldende lover, forskrifter, inneha og overholde nødvendige tillatelser om utslipp, forurensning m.v. og sørge for at det til enhver tid finnes rutiner og prosedyrer for å motvirke eller avbøte enhver forurensning og utslipp. Leverandøren skal besørge og bekoste nødvendige sikringstiltak.

Leverandøren er ansvarlig for all forurensning og miljøskade samt for miljørelaterte krav fra tredjemann oppstått etter Overtakelse av Leieobjektet som følge av at leverandøren driver og innehar flyplass på Leieobjektet. Leverandøren skal holde Oppdragsgiver skadesløs for alle krav knyttet til slik skade.

Forurensningssituasjonen på Leieobjektet er delvis kartlagt av Oppdragsgiver gjennom prøvetakinger av grunnen, og Leverandøren må på forhånd avklare med Oppdragsgiver at eventuelle tiltak som medfører graving i grunnen ikke berører registrerte lokaliteter.

11 TILBAKELEVERING AV LEIEOBJEKTET

Før Kontraktperiodens opphør skal det avholdes en felles befaring mellom Leverandøren og Oppdragsgiver. Befaringen skal avholdes senest 30 måneder før Avtalens opphør. Tilsvarende befaring skal gjennomføres senest 20 og 8 måneder før leieforholdets opphør.

Befaringen skal bidra til å avklare behov for arbeider for å bringe Leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering, og det skal gjøres avtaler om vedlikehold og investeringer for den gjenværende del av Kontraktperioden. Det skal føres protokoll fra befaringene.

Leverandøren skal ved opphør av Avtalen (uansett årsak til opphør), for egen regning tilbake stille alle Leverandørens innredningsarbeider og andre endringer, og sette Leieobjektet tilbake i samme stand som det var ved Overtakelsen, jfr. punkt 9.1.

Leverandøren skal ved fraflytting tilbakelevere Leieobjektet i godt vedlikeholdt stand, med gyldig operatør/utformingssertifikat uten vesentlige merknader fra Luftfartstilsynet. Leieobjektet skal være i samme tilstand ved tilbakelevering som de var ved Leverandørens Overtakelse. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt. 7.1 er oppfylt med normale intervaller i Kontraktperioden, aksepterer Oppdragsgiver likevel normal slit og elde fra Overtakelse og frem til fraflytting.

Dato for tilbakelevering er dato for utløp eller opphør av Avtalen, med mindre annet er avtalt. Det skal foretas befaring for tilbakeleveringen og føres protokoll fra tilbakeleveringsbefaringen. Oppdragsgiver må skriftlig godkjenne Leieobjektet før fraflytting, enten direkte i protokoll fra tilbakeleveringsbefaringen eller i senere erklæring dersom det på tilbakeleveringsbefaringen blir klart at det gjenstår arbeider.

Oppdragsgiver kan utbedre feil/mangler, skader og unormal slitasje som Leverandøren ikke har utbedret for Leverandørens regning. Dersom Oppdragsgiver ikke gjennomfører slik utbedring, skal Leverandøren likevel kompensere Oppdragsgiver for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektet bruk etter fraflytting. Ved mangelfull tilbakestilling av Leieobjektet jf. avsnittene over, gjelder dette avsnittet tilsvarende.

Partene har mulighet til å avtale avvik fra Leverandørens tilbakstillingsforpliktelse, jf. over, gjennom egne forhandlinger. Dersom Partene gjennom forhandlinger blir enige, kan det eksempelvis avtales at Oppdragsgiver ved opphør av Avtalen vederlagsfritt eller mot avtalt

vederlag skal overta fast inventar/annen innredning og/eller evt endringsarbeider som er utført i Kontraksperioden.

Senest siste dag av Kontraksperioden skal Leverandøren på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet anses etterlatt og tilfaller Oppdragsgiver. Sjøppel og eiendeler som Oppdragsgiver ikke ønsker å overta kan Oppdragsgiver kaste eller fjerne for Leverandørens regning.

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

12 MISLIGHOLD

12.1 Reklamasjon

Leverandøren taper sin rett til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt skriftlig melding til Oppdragsgiver om at mangelen påberopes innen rimelig tid etter at Leverandøren oppdaget eller burde ha oppdaget den, og senest 2 år etter Overtakelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom Oppdragsgiver har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Feil eller mangler som Leverandøren kjente eller burde kjenne til ved Overtakelsen kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel. Har Leverandøren før Overtakelsen undersøkt Leieobjektet, eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme Oppdragsgivers oppfordring om å undersøke det, kan Leverandøren ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen.

Leverandøren kan kun gjøre gjeldende krav som følge av mangler i den utstrekning mangelen er vesentlig.

12.2 Rettingsadgang

Vil en av Partene gjøre en mangel gjeldende, har den annen Part krav på å få rette mangelen dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for den som har reklamert og denne heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg retting. Retting skal skje innen rimelig tid etter at det er fremsatt krav om det.

Dersom kostnader til retting åpenbart blir uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås, kan det ytes en økonomisk kompensasjon i stedet for retting. Kompensasjonen skal da beregnes ut fra en faglig vurdering av hvilken ulempe/tap mangelen medfører for den som har reklamert, sett opp mot kostnadene ved retting.

Partene gis bare adgang til retting i den grad ikke annet fremgår av denne Avtalens øvrige bestemmelser.

12.3 Erstatning

Partene kan kreve erstatning av hverandre for brudd på denne Avtalen, eller for øvrig ved tap eller skade, etter alminnelige erstatningsrettslige regler, samt etter øvrige bestemmelser i denne Avtalen.

Leverandøren kan kreve erstatning for direkte tap som følge av vesentlig forsinkelse eller vesentlig mangel. Indirekte tap erstattes ikke.

Oppdragsgivers erstatningsansvar i Kontraksperioden er også beløpsmessig begrenset til maksimalt 6 måneders Leie, med mindre Oppdragsgiver har handlet forsettlig eller grovt uaktsomt.

Oppdragsgivers erstatningsansvar bortfaller helt dersom Oppdragsgiver kan godtgjøre at mangelen eller forsinkelsen skyldes forhold utenfor Oppdragsgivers kontroll.

Leverandøren har ikke rett til å holde tilbake Leien til sikkerhet for de krav Leverandøren har eller måtte få mot Oppdragsgiver som følge av mangel eller forsinkelse.

Leverandøren blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen.

Leverandøren vil være erstatningspliktig også for eventuell avkortning i forsikringsoppgjør som skyldes Leverandørens (eller folk i Leverandørens tjenestes) opptreden, eksempelvis brudd på sikkerhetsforskrifter/-bestemmelser.

Oppdragsgiver har utover en eventuell forsikringsdekning ikke i noe tilfelle ansvar for skade eller tap som måtte oppstå for Leverandørens virksomhet, eiendeler eller på Leieobjektet som følge av brann, hærverk, vannlekkasje, naturskade, skadedyr eller innbruddstyveri.

12.4 Heving

Hver av Partene kan heve Avtalen dersom den andre Part vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser etter Avtalen. En Part kan også heve Avtalen dersom det er klart at vesentlig mislighold vil inntre.

Heving må skje ved skriftlig hevingserklæring.

Før en Part erklærer heving, skal han dessuten sende den annen Part skriftlig forhåndsvarsling om at Avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører innen en nærmere angitt rimelig frist.

Bruk av Leieobjektet i strid med pkt. 7.2, gjentatt unnlatelse av å betale Leien rettidig, underreportering av omsetning, unnlatelse av å holde virksomheten i gang som avtalt, manglende tegning av Garanti etter pkt. 5.5 eller manglende forsikring etter pkt. 5.6, anses i alle tilfelle som vesentlig mislighold og gir Oppdragsgiver rett til å heve Avtalen.. Dette med mindre Leverandøren innenfor fristen som gis i hevingsvarselet (maksimalt to uker for denne typen mislighold) både retter opp i forholdene slik at misligholdet opphører og også sannsynliggjør for Oppdragsgiver at misligholdet ikke vil gjenta seg.

Ovenstående avsnitt innebærer ingen begrensning i hva som ellers skal anses som vesentlig mislighold.

Vilkåret for heving skal bedømmes i forhold til de omstendigheter som forelå på hevingstidspunktet, med tillegg av eventuelle ytterligere mislighold som finner sted etter dette tidspunkt. Innfrielse av forpliktelser etter hevingstidspunktet skal ikke ha betydning for retten til heving.

Gjør Leverandøren seg skyldig i vesentlig mislighold av Avtalen kan Oppdragsgiver heve denne, og Leverandøren plikter da straks å fraflytte Leieobjektet.

Ved mislighold fra Leverandørens side som fører til heving, plikter Leverandøren å erstatte alle Oppdragsgivers omkostninger/tap, herunder kostnader ved utkastelse, juridisk bistand, offentlige avgifter, tapt leieinntekt, utgifter til istandsettelse, rydding og rengjøring.

Dersom Leverandøren innleder gjeldsforhandling, begjærer oppbud tas under konkursbehandling, eller det for øvrig er klart at Leverandøren er insolvent, kan Oppdragsgiver heve leieforholdet omgående.

12.5 Avbøtende tiltak

Dersom Leverandøren erkjenner vesentlig mislighold av Avtalen og ikke klarer å holde virksomheten i gang og Leieobjektet åpen, skal Oppdragsgiver etter forutgående skriftlig varsel til Leverandøren ha rett til å iverksette nødvendige avbøtende tiltak for å forhindre driftsavbrudd, eventuelt iverksette nødvendige avbøtende tiltak for å sikre gjenåpning og fortsatt drift av Leieobjektet.

Leverandøren skal i tilfelle som dette medvirke og assistere til at Oppdragsgiver kan forhindre driftsavbrudd, og skal være ansvarlig under stilt garanti for Oppdragsgivers kostnader til avbøtende tiltak.

13 ØVRIGE BESTEMMELSER

13.1 Force Majeure

Ingen av Partene skal anses for å ha misligholdt en forpliktelse etter Avtalen i den utstrekning han kan godtgjøre at overholdelse av den er blitt forhindret på grunn av force majeure.

Parten må godtgjøre at forholdet skyldes en hindring utenfor hans kontroll, som han ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning på avtaletiden, og som han ikke har kunnet unngå eller overvinne følgene av.

Den Part som vil påberope seg force majeure, skal innen rimelig tid gi den annen Part skriftlig varsel om force majeure-situasjonen.

Hver av Partene skal selv dekke sine omkostninger som skyldes en force-majeure situasjon. Fortsetter en force-majeure situasjon uten avbrudd i 180 dager eller mer, eller det er klart at den vil gjøre det, har hver av Partene rett til å si seg fri fra Avtalen ved skriftlig varsel til den annen Part.

Blir Lufthavndriften hindret og/ eller Leieobjektet blir ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet i kontraktsperioden, og hindringen/skaden ikke kan avbøtes og virksomheten gjenopptas innenfor maksimalt 1 år, opphører Avtalen med virkning fra skadetidspunktet.

13.2 Overdragelse av Avtalen/selskapsmessige endringer

Overdragelse av Avtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten Oppdragsgivers skriftlige forhåndsamtak. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene (direkte eller indirekte) hos Leverandøren, herunder ved fusjon eller fisjon, anses som overdragelse av Avtalen. Det samme gjelder Leverandørens skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i Leverandørens selskap.

Oppdragsgiver skal på forespørsel gis opplysninger, bekreftet av Leverandørens revisor eller regnskapsfører, dersom Oppdragsgiver ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer forøvrig, eksempelvis fisjoner, krever Oppdragsgivers skriftlige samtykke. Oppdragsgiver kan ikke nekte slike selskapsmessige endringer uten saklig grunn. Saklig grunn vil eksempelvis foreligge dersom endringen kan forringe Leverandørens økonomiske stilling overfor Oppdragsgiver.

Gyldig samtykke foreligger ikke før Oppdragsgiver har gitt skriftlig svar. Manglende svar på brev/søknad anses ikke som samtykke.

13.3 Krav fra tredjemann

Leverandøren bærer selv ansvar overfor tredjemann for skade eller ulempe disse måtte påføres ved den bruk eller virksomhet som Leverandøren iverksetter i Leieobjektet.

Blir Oppdragsgiver av rettsinstans / offentlig myndighet pålagt ansvar for skader eller ulemper som volder ved den utnyttelse eller virksomhet som Leverandøren iverksetter i Leieobjektet, skal Oppdragsgiver varsle Leverandøren. Leverandøren plikter å refundere Oppdragsgiver det beløp Oppdragsgiver eventuelt betaler i erstatning for skade/ulempe voldt ved Leverandørens utnyttelse eller virksomhet i Leieobjektet.

I de tilfellene hvor Leverandøren har erkjent ansvar, kan Oppdragsgiver betale erstatning til tredjemann uten dom eller offentlige vedtak. Leverandøren plikter i disse tilfellene å refundere det beløpet Oppdragsgiver har utbetalt.

13.4 Pantsettelse og tinglysing

Avtalen kan ikke tinglyses eller pantsettes uten Oppdragsgivers skriftlige samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Samtykker Oppdragsgiver, skal Leverandøren dekke omkostninger forbundet med pantsettelsen/tinglysingen.

Dersom Oppdragsgiver samtykker til tinglysning av Avtalen, skal Avtalen ha opptrinnsrett og den skal ikke vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leverandøren vedtar at Oppdragsgiver har en ugjenkallelig fullmakt til å besørge tinglysninger slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

13.5 Forholdet til husleieloven

Ut over det som uttrykkelig fremkommer av Avtalen kommer husleieloven ikke til anvendelse på leieforholdet da Leieobjektet i det vesentlige gjelder grunn og anlegg som ikke er å anse som husrom i husleielovens forstand.

13.6 Tvister og verneting

Denne kontrakten skal være undergitt og skal fortolkes i samsvar med norsk rett.

Tvister som ikke løses i minnelighet skal avgjøres med søksmål ved de ordinære domstoler, med mindre Partene blir enige om å bringe saken inn til avgjørelse ved voldgift.

Oslo tingrett er rett verneting.

13.7 Kontaktpersoner

Kontaktpersoner for Oppdragsgiver:

Navn: Eigil Ulvin Olsen
Tittel: Leder Forretningsutvikling
Telefon: 91302910
Mail: eigil.ulvin.olsen@avinor.no

Kontaktpersoner for Leverandøren:

Navn: Martin Laurhammer
Tittel: Daglig leder Lufthavnutbygging AS
Telefon: 90954296
Mail: martin@caiano.no

13.8 Signaturer

Denne Avtale er signert i 2- to eksemplarer, hvorav Oppdragsgiver og Leverandøren beholder 1- ett eksemplar hver.

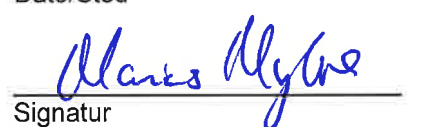
For Oppdragsgiver:

22/6-18 Oslo
Dato/ Sted

Signatur

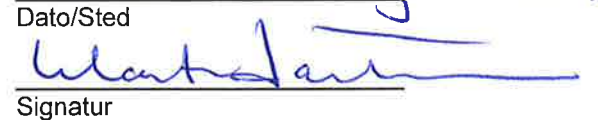
Dag Falk-Petersen
Konsernsjef Avinor AS

For Leverandøren:

22/6-18 Gardermoen
Dato/Sted

Signatur

Marius Myhre
Adm. Dir. Widerøe Ground Handling AS

For Leverandøren:

22/6-18 Haugesund
Dato/Sted

Signatur

Martin Laurhammer
Daglig leder Lufthavnutbygging AS