

Tilbudsgrunnlag

Serverings- og kioskvirksomhet

Rabalder, Longyearbyen



Innhold

1. Tilbudsinnbydelse	3
2. Generelle opplysninger	4
2.1 Kort om anskaffelsen.....	4
2.2 Driftskonsept	4
2.3 Kapasitet.....	4
2.4 Tekniske forhold og inventar	5
2.5 Grensesnitt	5
2.6 Prismessige forhold	5
3. Opsjon – Galleriet	6
4. Krav/kvalifikasjonskrav til tilbyderen.....	7
4.1 Kvalifikasjonskrav.....	7
4.1 Øvrige krav til tilbyderen	7
4.2 Hygieniske forhold	7
4.3 Skjenkebevilling	8
5. Tildelingskriterier.....	9
6. Øvrige kontraktsforhold	9
7. Dokumentoversikt	9

1. Tilbudsinnbydelse

I overensstemmelse med dette konkurransegrunnlaget og konkurransegrunnlagets vedlegg, inviterer Longyearbyen lokalstyre, Kultur og idrett, til konkurranse om driftsavtale for serverings- og kioskvirksomhet for Rabalder.

Anskaffelsesprosedyre	Åpen anbudskonkurranse
Kunngjøring	Konkurransen er kunngjort i Svalbardposten og på Longyearbyen lokalstyres hjemmeside.
Tilbudsfrist	Frist for å levere tilbud er tirsdag 8. mars 2022 kl. 12.00 Tilbudet leveres gjennom e-dialog: https://www.lokalstyre.no/edialog.490014.no.html Tilbudet merkes med «Tilbud ny avtale Rabalder, prosjektnr. 1298»
Tilbudsåpning	Næringsbygget 08.03.2022 kl. 15.00 Det vil være lukket tilbudsåpning.
Vedståelsesfrist	Tilbudet skal vedstås 90 dager, regnet fra fristen for mottakelse av tilbudet.
Språkkrav	Tilbudet med tilhørende dokumentasjon utføres på norsk.
Henvendelse	Alle spørsmål som gjelder grunnlaget skal skje skriftlig innen 01.03.2022 kl. 12 til: postmottak@lokalstyre.no , ref. prosjektnr. 1298 Spørsmål og svar vil distribueres skriftlig til alle tilbyderne fortløpende.
Befaring	Det avholdes befaring på forespørsel.
Avtaleperiode	5 år – 01.06.2022 til 31.05.2027
Reforhandling/opsigelse	Ved større driftsendringer, eksempelvis ved omdisponering eller utvidelse av bygget, kan begge partene kreve reforhandling av kontrakten.
Valg av tilbyder	Innen 01.04.2022

Longyearbyen, 16.02.2022

Henriette Johansen

2. Generelle opplysninger

2.1 Kort om anskaffelsen

Longyearbyen lokalstyre, enhet kultur og idrett, skal leie ut Rabalder for en 5-årig driftsavtale. Avtalen innebærer drift av Rabalder som café/restaurant. Det vil inngås forhandlinger med aktuelle tilbydere basert på denne konkurransen.

Det er administrasjonen i Longyearbyen lokalstyre, eventuelt i samarbeid med ekstern rådgiver, som gjennomfører forhandlinger og velger tilbyder og. Kontraktsforhandlinger gjennomføres kun med kvalifiserte tilbydere. Dersom forhandlingene om kontrakten ikke fører til et fullverdig konsept som godkjennes av administrasjonssjefen, er det ensidig rett til å avbryte forhandlingene og inngå forhandlinger med eventuelle andre tilbydere.

Det tas forbehold at konkurransen kan avlyses frem til det foreligger signert kontrakt.

2.2 Driftskonsept

Ny driver av Rabalder skal ha et tilbud som når et bredt publikum, er attraktivt for familier og understøtter aktivitet som foregår i kulturhuset, herunder bibliotekvirksomheten. Serveringstilbudet skal favne bredt innen matservering.

Det skal leveres forslag til konsept for hvordan Rabalder skal benyttes. Økt bruk av Rabalder og Kulturhuset er et ønsket resultatmål.

Alkoholserving skal kun forekomme ved særskilte arrangementer/anledninger og skal derfor ikke være en del av det daglige tilbudet.

2.3 Kapasitet

Kulturhuset består av café/vestibyle og storsal. Kapasiteten varierer avhengig av bruksområde. Ved større arrangementer benyttes storsalen i Kulturhuset.

Bruksområde	Besøkende
Fleksible oppsett avhengig av arrangement/konferanse i storsalen	300
Arrangement på flatt gulv uten stoler/bord	580
Rabalder	150



2.4 Tekniske forhold og inventar

Per i dag benyttes Rabalder til cafédrift og til servering ved arrangementer. Dagens inventar følger med ny leieavtale, med mindre noe annet er avtalt. Nødvendige oppgraderinger/tilpasninger til nyttkonsept avklares i eventuelle forhandlinger.

Området som omfattes av leieavtalen er på 150 kvm, se plantegning.

2.5 Grensesnitt

Longyearbyen lokalstyre, enhet kultur og idrett, foretar bygningsmessig vedlikehold av bygningsmassen og dens infrastrukturlegg for el og VVS. Driver vedlikeholder og drifter overflater og eget inventar og utstyr innenfor det definerte leieareal. Definert leieareal fremkommer av plantegning for grensesnitt.

Ved bygningstekniske endringer som ønskes utført av tilbyder, skal dette bekostes av tilbyder og godkjennes av Longyearbyen lokalstyre, kultur og idrett. Om eventuelle bygningstekniske endringer anses som fordelaktig for videre drift og verdiskaping av Rabalder, kan det forhandles frem en avtale.

Ved offentlige arrangementer som avholdes i storsalen står arrangøren fritt til å velge servering fra andre parter. Det skal ved slike tilfeller søkes om egen skjenkebevilling. Ved arrangementer i Rabalder har tilbyder enerett til servering.

2.6 Prismessige forhold

Fastsatt grunnpris for Rabalder er på kr. 150.000,- per år. I tillegg betales det en omsetningsbasert leie på 5% ved årsslutt.

I grunnprisen inkluderes fellesutgifter, bygningsmessig vedlikehold, utomhusanlegg og vaktmestertjenester knyttet til generelt vedlikehold av utleiers utstyr, inventar og bygningsmasse. Leien inkluderer ikke strøm for kjøkken. Strøm for kjøkken måles med egen måler og betales av driver. Grunnprisen indeksreguleres iht. endring i konsumprisindeksen 1. januar hvert år.



3. Opsjon – Galleriet

Longyearbyen lokalstyre, enhet kultur og idrett, står fritt til å kunne forhandle med leverandør på Rabalder for servering på Galleriet. Når Galleriet ferdigstilles kan servering og leveranse av produkter til Galleriet være en tjeneste som også tilbys tilbyder på Rabalder. Produktene skal tilbys til konkurransedyktige priser, vurdert i forhold til det som er vanlig i Longyearbyen.

I tilbudet skal det fremkomme om dette er en ekstra tjeneste som skal tilbys i tillegg til drift av Rabalder.



4. Krav/kvalifikasjonskrav til tilbyderen

4.1 Kvalifikasjonskrav

Kvalifikasjonskravene er absolutt basiskrav som må oppfylles for å kunne delta i konkurransen.

Longyearbyen lokalstyre kan på ethvert tidspunkt i konkurransen be tilbydere levere alle eller deler av dokumentasjonsbevisene dersom det er nødvendig.

Før tildeling av kontrakten kan Longyearbyen lokalstyre kreve at den valgte tilbyder straks skal levere oppdaterte dokumentasjonsbevis.

Krav	Dokumentasjonskrav
Tilbyder skal være et lovlig etablert foretak.	Firmaattest.
Tilbyder skal følge gjeldende lover og forskrifter	Bekreftelse på at tilbyder tilfredsstiller alle regler og forskrifter gitt av offentlige myndigheter som ergjeldende for tilbyder.
Leverandøren skal ha ordnede forhold mht. skatteinnbetaling	Skatteattest utstedt av kemner, ikke eldre enn 6 måneder.
Leverandøren skal ha økonomisk kapasitet til å gjennomføre kontrakten	Dersom det er aktuelt, må tilbyder fremlegge: <ul style="list-style-type: none"> - årsregnskap eller utdrag av foretakets dette, alternativt utskrift avkredittrating eller tilsvarende - Opplysninger om omsetning innenfor fagfeltet serverings- og kioskvirksomhet de siste tre år <p>Dersom slike opplysninger ikke foreligger, f.eks. fordi foretaket er nyetablert, bes det om en bekreftelse og begrunnelse på at kravet er oppfylt.</p>
Det kreves et godt og velfungerende kvalitetssikringssystem for ytelsene som skal leveres.	Redegjørelse for foretakets kvalitetssikringssystem/-styringssystem.
Tilbyder må ha en forsvarlig yrkesmessig vandel.	Egenerklæring med opplysninger som er av betydning for etisk og profesjonell forretningsførsel skal oppgis. Dersom tilbyder i løpet av de siste fem år er rettskraftig dømt for straffbare forhold som angår den yrkesmessige vandel, må dette redegjøres for.
Tilbyder må ha ordnede lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje, eller i samsvar med forskrift om allmenngjort tariffavtale.	Bekreftelse på at tilbyder <i>og eventuelle underleverandørers ansatte som direkte medvirker til driften av virksomheten</i> , har arbeidsavtaler og ordnede lønns- og arbeidsvilkår i henhold til gjeldende tariff.
Tilbyder må dokumentere at minimum 2 av FNs bærekraftsmål, i tillegg til bærekraftsmål nummer 17, er implementert i virksomhetens verdigrunnlag og daglige drift.	Virksomheter som ikke kan dokumentere dette skal legge frem en realistisk plan for hvordan dette skal oppnås, planen skal godkjennes av LL før avtaleinngåelse.

4.1 Øvrige krav til tilbyderen

Det stilles krav om at ny driver av Rabalder er godkjent som næringsmiddelbedrift før idriftsettelse.

4.2 Hygieniske forhold

Helsemessige og hygieniske forhold på Svalbard reguleres av «Forskrift om anvendelse av helselover-



og forskrifter for Svalbard og Jan Mayen», som viser til lover og forskrifter om helsemessige forhold for Svalbard og Jan Mayen. Ny driver skal følge denne forskriften.

Driveren har ansvar for at IK-mat (internkontroll) følges. Det skal etableres faste skriftlige rutiner for ansvar ved bytting mellom partenes ansvar for servering i Kulturhuset i samsvar med Matloven og tilhørende forskrifter.



4.3 Skjenkebevilling

Alkoholserving skal kun forekomme ved særskilte arrangement/anledninger. Valgt driver må kunne søke om skjenkebevilling når det er nødvendig.

Skulle driveren få inndratt skjenkebevillingen kan Kulturhuset fritt søke andre løsninger uavhengig av denne avtalen.

Dersom driveren ikke oppfyller vilkårene knyttet til bevilgningen på en tilfredsstillende måte, kan Kulturhuset varsle oppsigelse av denne delen av avtalen innen tre måneder før utløpet av fem-årsperioden. Kulturhuset står da fritt til å søke andre løsninger.



5. Tildelingskriterier

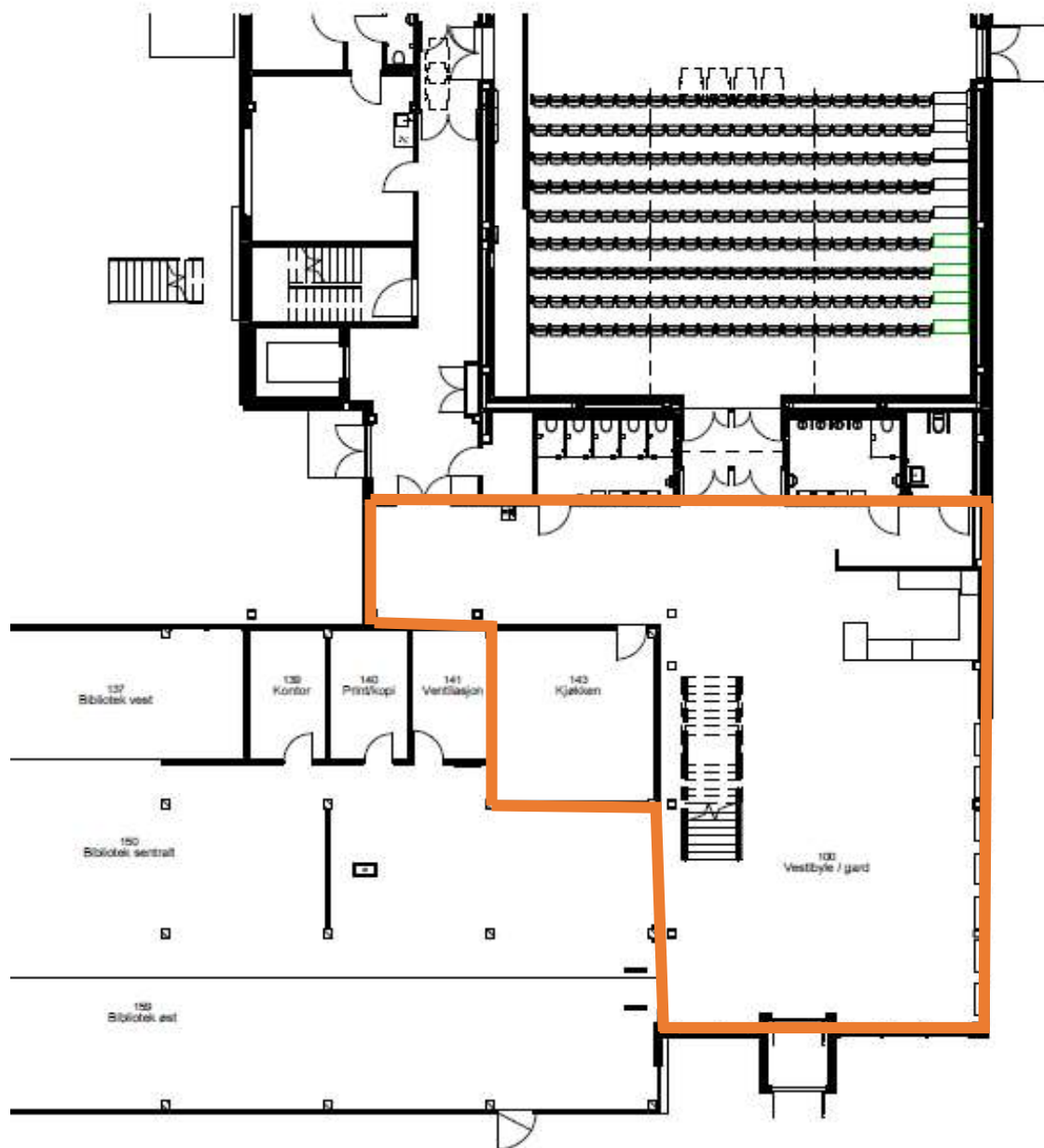
Det vil i vurderingene legges følgende tildelingskriterier til grunn, iht. nedenstående tekst med vektning.

Tildelingskriterier	Vekting i %
Erfaring: Erfaring fra tilsvarende virksomhet. Tilbyder bes beskrive.	30
Konsept: det skal i tilbudet redegjøres for hvilket konsept som tilbys, herunder beskrivelsen av eget konsept og tanker om fremtiden.	70
Sum	100

6. Dokumentoversikt

Følgende dokumenter utgjør til sammen tilbudsgrunnlaget:

1. Tilbudsdokument
2. Plantegning grensesnitt
3. Utkast til leiekontrakt



Næringsbygget

Plan 1

Prosjektnummer 165100
Dato 15.05.17
Tegnet av EG/JR
Skala/format 1 : 200



Vei 601 2A
9170 Longyearbyen
T: 982 59 282 / 995 60
217
E: nord@lpo.no
W: www.lpo.no

LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (BRUKTE LOKALER)

1 UTLEIER

- (1) Firma: Longyearbyen Lokalstyre, kultur og idrett
- (2) Organisasjonsnummer: 989 147 021

2 LEIETAKER

- (1) Firma:
- (2) Organisasjonsnummer:

3 EIENDOM

- (1) Adresse: 227.01
- (2) Gnr.: 22, bnr.: 99, Longyearbyen. Svalbard, kommunenummer 2111

4 LEIEOBJEKT

(1) Leieobjektet består av arealer til leietakers eksklusive bruk og en forholdsmessig andel av eiendommens fellesarealer, tekniske rom og utomhus arealer. Fellesarealet kan endres av utleier med hensyn til utforming og mindre vesentlige arealendringer. Arealene til leietakers eksklusive bruk, herunder eventuelt eksklusivt utomhusareal, er vist i vedlagt tegning. **bilag 1.**

(2) Arealene til leietakers eksklusive bruk, samt andel av fellesarealer og tekniske rom, utgjør totalt ca. BTA 150 kvm, **bilag 1.** Utleier besørger garderobe- og toalettfasiliteter for de ansatte innenfor arealene i Kulturhuset eller Næringsbygget.

(3) Hva angår parkeringsplasser .gjelder følgende:
Leieobjektet inkluderer ikke parkeringsplasser. Det gis tilgang til område for lasting og avlasting.

(4) Alle arealer oppgitt etter NS 3940:2007. Eventuelle feil i arealangivelsene gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av denne leieavtales øvrige bestemmelser.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til café, serverings- og kioskvirksomhet.

(2) Endring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) Hovedprinsippene for virksomheten fremgår av tilbudsgrunnlaget datert 16.10.2022 der primærbehovet er drift av Rabalder som café/restaurant. Leietaker gis anledning til å disponere arealene, (jf. pkt. 4 (1) og (2), til enhver tid, hele året. Utleier ønsker størst mulig bruk av lokalene.

6 OVERTAKELSE/MELDING OM MANGLER

(1) Utleier dekker nødvendige oppgradering av kjøkken og kostnader til innredning/inventar. Leietaker legger frem et ønsket for inventar og kostnader for dette, som godkjennes og bestilles av utleier. Oppgradering av «diskområdet» bekostes av utleier. Løsninger, materialvalg og design av «diskområdet» skjer i samråd mellom utleier og leietaker. Kostnader for nødvendige oppgraderinger og inventar avklares.

(3) Leietaker gis adgang til leieobjektet 01.06.2022.

(4)I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsesbefaring. Fra befaringen føres protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(5)Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler mv. innen rimelig tid etter at De burde vært oppdaget. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som mangel. Det lages en oversiktsliste over inventar og utstyr.

(6)Med mindre annet er særskilt avtalt, skal utleier besørge at leieobjektet per overtakelse tilfredsstillende offentligrettslige bygningstekniske krav, herunder slike krav som gjelder særlig for den virksomhet som er oppgitt i punkt 5 (1). Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (4) omfatter ikke innrednings- eller bygningstekniske arbeider som utføres av leietaker, og heller ikke offentligrettslige krav utover de bygningstekniske og som gjelder for den virksomhet som er oppgitt i punkt 5 (1).

7 LEIETID

(1)Leieforholdet løper fra 01.06.2022 til 31.05.2027, hvoretter leieforholdet opphører uten oppsigelse. Leieforholdet kan sies opp av leietaker med 1 års varsel. Fastmontert utstyr som er innkjøpt og montert på leietakers bekostning overtas av utleier basert på avskrivingsreglene dersom ikke noe annet er avtalt.

(2)Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder.

8 LEIESUM

Fastsatt grunnpris er på kr. 150.000,- per år. I tillegg betales en omsetningsbasert leie på 5% ved årsslutt. Grunnprisen indeksreguleres iht. endring i konsumprisindeksen 1. januar hvert år.

(2)Leien forfaller til betaling etterskuddsvis den 20. i hvert kvartal.

(3)Utleier fakturerer i henhold til avtalt leiesum den 1. i hvert kvartal.

(4) Leien inkluderer ikke renhold av kjøkken og arealene knyttet til kafearealene inkl. toaletter. Strøm og lyspærer/lysrør i kjøkken vil **være** leietakers ansvar og det monteres egen strømmåler for dette området. Toalettpapir i felles toaletter i foaje leveres av utleier, mens alt annet driftsmateriell i kjøkken og kafe er leietakers ansvar.

(5)Leien inkluderer vann (inkl. varmt vann) og kloakk, renovasjon, ventilasjon (strøm/vedlikehold), bygningmessig vedlikehold, utomhusanlegg, samt vaktmestertjenester knyttet til generelt vedlikehold av utleiers utstyr, inventar og bygningsmasse. Leien inkluderer ikke strøm for kjøkken. Der er et montert egen strømmåler. Leietaker tegner eget strømabonnement for kjøkken.

(6)I den grad utleie av eiendom i leietiden blir belagt med nye særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale sin forholdsmessige del (belastes leietakerne i eiendommen som en del av de ordinære felleskostnader, jf. dette punkt 8 femte avsnitt). Reguleringen i dette avsnitt gjelder ikke eiendomsskatt. Eventuell eiendomsskatt betales av utleier.

(7)Ved forsinket betaling av leie og/eller andel felleskostnader, 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.

9 MERVERDIAVGIFT/SÆRLIGE FORHOLD

(1) Det er i dag ikke mva. på Svalbard. Det utføres reforhandlinger dersom mva innføres.

(2) Utleier har rett til å legge merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats på leie, felleskostnader og eventuelle andre kostnader knyttet til arealer som per leiestart er og/eller i løpet av leieperioden blir omfattet av utleiers registrering i Merverdiavgiftsregisteret.

(3) 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. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som slik saklig grunn.

(4) 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. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker.

(5) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi en skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, og ved eventuell fremleie også en bekreftelse på at leietaker er frivillig registrert for fremleien. Redegjørelsen skal også inneholde en oppstilling over totale aktiveringspliktige påkostninger som leietaker har foretatt på 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 gjeldene regler.

(6) Ved opphør av leieforholdet, uansett grunnlag, skal leietaker og eventuelle fremleietakere beholde egne justeringsforpliktelser på bygningsmessige tiltak foretatt på leieobjektet.

(7) Leietaker skal holde utleier skadesløs for ethvert merverdiavgiftstap utleier 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 regelverks- endringer knyttet til leietakers bruk/virksomhet, leietakers bruksendring, fremleie, selskapsmessige/organisatoriske endringer, formelle mangler eller forsømmelser og lignende.

(8) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalings- bestemmelser samt misligholdsbestemmelsene i punkt 19 gjelder tilsvarende.

10 LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEILOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å behandle leieobjektet med tilbørlig aktsomhet.

(2) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstillende til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.

(3) Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.

(4) Leieobjektet må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte sjenerer andre, herunder naboer. Røyking er ikke tillatt i leieobjektet.

(5) Avfall må legges i eiendommens søppelkasser/kildesorteringssystem. Avfall av ekstraordinært omfang eller karakter må leietaker selv ta hånd om fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjerne for leietakers regning. All avfallshåndtering skal følge de til enhver tid gjeldende offentlige krav.

(6) Leietaker står for anskaffelse og etablering av fett- og oljeutskiller om det er krav til dette.

(7) Utleier besørger og bekoster strøing og snørydding, ved bibliotekets åpningstider. Utover dette må leietaker besørge dette selv.

(8) Det er i utgangspunktet ikke lagringsmuligheter i kulturhuset og det forutsettes at alt av utstyr/mat lagres i kjøkken, bar-/skrankeområdet, eller eksternt for egen regning. Dersom leietaker *får* behov for lagringsmuligheter i tillegg til det arealet som omfattes av kontrakten, er det fra utleiers side vilje til å vurdere dette innenfor andre disponible arealer. I tillegg til areal definert i bila 1 medfølger det i leien et lite lager i 1. etasje, samt at artistgarderobe med dusj i 2. etasje stilles til disposisjon som personalrom/lager.

11 UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

(1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeid etc. Leietaker skal 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.

12 UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegget, branntekniske anlegge, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningsvarende måte.

(2) Det påhviler utleier å besørge at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer, samt følge krav fra Mattilsynet, Arbeidstilsynet og andre relevante insititusjoner.

(3) Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtales punkt 10, dette punkt 12 eller punkt 13.

(4) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.

(5) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

13 LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) **Gjelder kun kjøkken og selve «diskområdet».**

Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og

tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og andre reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

(2) Gjelder kun kjøkken.

Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.

(3) Leietaker plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.

(4) Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

14 UTELEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Utleier kan foreta alle arbeider til leieobjektets/eiendommens vedlikehold eller fornyelse (herunder miljørelaterte tiltak). Leietaker plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen kan føres gjennom leieobjektet uten hinder av leietakers innredning etc.

(2) Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3) Kostnader i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard, dekkes av utleier i leieperioden.

15 LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET/EIENDOMMEN

(1) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom leietaker ønsker å bruke mer strøm, varm, luft, avløp mv. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom samtykke gis skal utleier samtidig, dersom leietaker krever det, skriftlig ta stilling til om leietaker ved fraflytting helt eller delvis må omgjøre endringsarbeidene. Hvor annet ikke avtales, tilfaller endringsarbeider beskrevet i dette punkt 15 utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger at leieobjektet settes tilbake i sin opprinnelige stand.

(2) Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Solavskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.

(3) Det arkitektoniske og interiørmessige uttrykket skal ikke forstyrres av unødig plakatering, reklame etc. og skal alltid være etter nærmere avtale mellom partene. Det vil ikke være anledning for utleier å markedsføre konkurrenters tilsvarende produkter innenfor serverings- og kioskbransjen i form av reklame (plakater/infoskjermer) i foajeen og på mesaninen.

(4) 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.

16 FORSIKRING

(1)Hver av partene holder sine interesser forsikret.

(2)Utleier forsikrer bygningen.

(3)Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Skade påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

(4)Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke utgiften. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade mv., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.

(5)Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

17 BRANN/DESTRUKSJON

(1)Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller almen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

18 UTLEIERS AVTALEBRUDD

(1)Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven § 2-11 som følge av forsinkelse eller mangel. Hva gjelder mangel, forutsettes at mangelen er vesentlig. Dette gjelder både mangler per overtakelse og mangler i leietiden. Leietaker har ikke rett til å holde tilbake leie til sikkerhet for de krav leietaker har eller måtte få mot utleier som følge av mangel eller forsinkelse.

(2)Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven § 2-13, forutsatt at forsinkelsen/ mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse i leietiden begrenses uansett til 12 måneders leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Ved eventuell forlengelse gjelder tilsvarende begrensning for tap i forlengelsesperioden. Denne bestemmelse gjelder både forsinkelse/mangler per overtakelse og mangler i leietiden.

(3)Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhånds- varsling om at avtalen kan bli hevet dersom misligholdet ikke opphører. For øvrig gjelder husleieloven § 2-12.

19 LEIETAKERS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

(1)Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleietakere, kunder, leverandører, oppdragstakere og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

(2)Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggstyelser ikke blir betalt, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd (a). Leietaker vedtar at tvangsfravikelse

kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (b).

(3)Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mislighold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da straks å fraflytte leieobjektet.

(4)En leietaker som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold eller fraviker leieobjektet som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periode utleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20 FRAFLYTTING

(1)Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.

(2)Leietaker skal ved fraflytting tilbakelevere leieobjektet ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtligenøkler/adgangskort. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. For så vidt gjelder endringer foretatt av leietaker i leietiden vises til reguleringen i punkt 15.

(3)Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.

(4)1 god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befarings mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.

(5)I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi leiesøkende adgang til leieobjektet 2 dager per uke i kontor-/forretningstid.

(6)Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Sjøppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21 TINGLYSING/PANTSETTELSE

(1)Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. En eventuelt tinglyst leieavtale skal ikke ha opptrinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker skal medvirke til at slik prioritetsvikelse gjennomføres. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Utgifter forbundet med tinglysning og sletting av leieavtalen dekkes av leietaker.

(2)Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantsettelsen. Leietaker gir utleier ugjenkallelig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22 LEIEREGULERING

(1)Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.

(2)Leietaker er med dette gitt varsel om at årlig leieregulering vil finne sted

23 GARANTI OG/ELLER DEPOSITUM

Leietaker skal ikke stille garanti/depositum.

24 FREMLEIE

(1)Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes også at fremleietaker driver virksomhet som medfører endret avgiftsmessig belastning for utleier.

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

(3)Det gis tillatelse til at leietaker tilbyr samarbeid med andre bedrifter og partnere som skal kunne bruke lokalene og eventuelle andre samarbeidsprosjekter. Dersom samarbeidsprosjektene går ut over det som er gitt i konsept eller som er avtalt, skal dette avklares med utleier. Dersom Rabalder skal benyttes fast av andre organisasjoner avtales dette med utleier i hvert enkelt tilfelle.

25 OVERDRAGELSE/SELKAPSMESSIGE ENDRINGER

(1)Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(2)Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers 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 selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom utleier ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsene i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(3)Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, som kan forringe leietakers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.

(4)Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.

(5)Dersom utleier overfører sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen skal leietaker medvirke til at nytt depositum / ny garanti stilles overfor ny eier.

26 SÆRLIGE BESTEMMELSER

(1)Serverings- og kioskvirksomheten og kulturhusets scene- og utleieaktiviteter bør samarbeide og bidra til å styrke hverandre, samt øke hele kulturhusets attraksjonsverdi.

(2)Utleier administrerer selv utleie av kulturhusets lokaler — dvs. både Hovedscenen, øvings-/møterom, kontrollrom etc. Det skal gjennomføres regelmessige koordineringsmøter mellom leietaker og utleier.

(3)Utleier vil etter nærmere avtale også legge arrangementer til Foajescenen. Dette må avtales i hvert enkelt tilfelle. Dersom utleier har arrangementer i Foajescenen, har leietaker krav om å servere. Om ikke leietaker ønsker servere, har utleier fritt mulighet til å benytte andre aktører.

(4)Utleier besørger og finansierer innredning (bord, stoler, lekekrok, gardiner) av foajeen og mesaninen etter nærmere avtale om antall sitteplasser, materialvalg, utstyrsleverandør, design, fargevalg etc. med leietaker og i et samarbeid mellom utstyrsleverandør/interiørdesigner og byggets arkitekt.

(6) Navnet på serveringsstedet/kiosken skal settes etter avtale mellom partene.

(7) Leietaker skal i sin markedsføring integrere kulturhusets logo.

(8) Plakatering, reklame etc. skal alltid settes opp etter nærmere avtale mellom partene. Det vil ikke være anledning for utleier å markedsføre konkurrenters tilsvarende produkter innenfor Rabalder i form av reklame.

(9) Leietaker skal ha skjenkebevilling for Kulturhuset, som gjelder både Rabalder og storsalen.

27 FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN

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

28 BILAG TIL LEIEAVTALEN

Bilag 1: Tegninger som viser leieobjektet.

Bilag 2: Tilbudsgrunnlag

Bilag 3: Kopi av signert intensjonsavtale

29 STED/DATO

Longyearbyen xx.xx.2022

30 SIGNATUR

(1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig legitimasjon.

(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt. Dersom leieavtalen er formidlet via eiendomsmegler er den undertegnet i tre eksemplarer, hvorav utleier og leietaker har fått sitt eksemplar.

Utleier:

Longyearbyen Lokalstyre, kultur og idrett

Are Nundal
Enhetsleder

Leietaker:

Daglig leder