

Leiekontrakt

Mellom

Utleier

Bystasjonen AS (Utleier)

Postboks 7900

5020 Bergen

Org.nr. 993 901 814

og

Leietaker

Hordaland fylkeskommune (HFK)

Postboks 7900

5020 Bergen

Org.nr. 938 626 367

er det inngått følgende leieavtale:

1. Bakgrunn for avtale

I forbindelse med konkurranseutsetting av kollektivtrafikken i regi av Hordaland fylkeskommune, hadde fylkeskommunen behov for å disponere arealene tilhørende Bergen Busstasjon. Flere forhold gjorde at dette ble løst gjennom utfisjonering av deler av eiendelene til selskapet Nygårdstangen A/L. Det utfisjonerte selskapet fikk navnet Bystasjonen AS. Selskapet fikk følgende formål:

«Planlegging og bygging av ny kollektivterminal - Bystasjonen - Bergen sentrum, samt drift av kollektivterminalen og virksomhet som står i forbindelse med dette»

Selskapet eies 100 % av Hordaland fylkeskommune.

Gjennom inngåelse av denne avtale har partene som mål å få nedfelt gjeldende muntlig avtaler, praksis og forutsetninger.

2. Leieobjektet

Leieavtalen omfatter gnr.166 bnr. 955 seksjon nr. 1 i Eierseksjonssameiet Strømgaten 8. Dette er i hovedsak trafikkarealer (perronger, gangtunnel og kjørebane) i «Bergen Busstasjon».

Deler av areal/anlegg som tilhører seksjon nr.1 i Eierseksjonssameiet Strømgaten 8, (Tidligere perrong 1 og 2 samt kioskområdet) er utleid til andre leietakere og inngår ikke i leieobjektet etter denne leieavtalen.

Vedlagt kartskisse viser aktuelle arealer.

Leieobjektet utgjør ca. 20 500 m².

Dersom leieforhold som Utleier har med andre leietakere transporteres til HFK som ny utleier eller på annen måte videreføres av HFK som utleier utvides Leieobjektets areal tilsvarende.

3. Leieobjektets stand ved leietakers overtakelse

Lokalene med tilbehør og utstyr overtas i den stand de er ved leiekontraktens oppstart.

4. Leieforholdets varighet

Leieavtalen er tidsubestemt og gjeldende fra 1.1.2014. Leieforholdet kan likevel sies opp av partene med 1 års varsel, med mindre partene blir enige om en annen frist.

Leietaker er kjent med at nærværende leieavtale er betinget av at Utleier opprettholder festekontraktene av hhv. 29.04.1959 og 05.03.1979 med Bergen kommune på samme vilkår som i dag.

Jf. videre pkt. 14 – særlige bestemmelse/forhold

5. Leien

Ved kontraktsinngåelsen er årlig vederlag fastsatt til 6 400 000,- kr.

Inkludert i dette er HFK sin andel av felleskostnader til Leieobjektet, herunder kostnader knyttet til vakthold, renhold, vedlikehold, regnskapsføring, kommunale avgifter m.m.

MVA kommer i tillegg til leievederlag og felleskostnader.

Leien fastsettes årlig på bakgrunn overenskomst/samtale mellom partene.

Dersom partene ikke blir enig fastsetter selskapet et a konto beløp. Det skal i så fall foretas avregning, med påfølgende innbetaling fra eller utbetaling til leietaker.

Leibeløp settes med utgangspunkt forventet nettodriftskostnad og skal til enhver tid tilpasses til de kostnader utleier har knyttet til drift av eiendommen og selskapet. Eventuelle kostnader knyttet til investeringer som er foretatt skal også hensynstas

Tidspunkt for betaling av leie fastsettes av utleier Leien betales med minimum 14 dagers varsel etter påkrav fra Utleier. Ved forsinket betaling svarer Leietaker lovens høyeste forsinkelsesrente.

Utleiers arbeider eller lignende på eiendommen i forbindelse med utbedring eller endringer på leieobjektet eller på nærliggende områder gir ikke Leietaker rett til kompensasjon. Tilsvarende gjelder for eventuelle offentlige pålegg som påvirker leietakers bruk.

6. Leietakers bruk av leieobjektet

Leieobjektet skal, med mindre Utleier skriftlig samtykker i annet, benyttes til persontrafikk for rutebiler og annen virksomhet som står i naturlig sammenheng hermed, jf. festekontrakt med Bergen kommune.

Leietaker kan i tillegg leie ut plass til reklamevirksomhet, herunder reklamesøyler, lyskasser og reklamemontre. Leietaker kan videre leie ut plass til oppbevaringsbokser, fotoautomater og brus-/snacksautomater. Så lenge dette ikke er i strid med ovennevnte festekontrakt med Bergen kommune.

Ombygging/tiltak som Leietaker måtte ønske kan bare skje med Utleiers forutgående skriftlige tillatelse. Alle arbeider skal foretas på en håndverksmessig forsvarlig måte.

7. Framleie, overdragelse, utleie til andre

Leietaker har rett til å fremleie eller å stille anlegget til disposisjon for andre så lenge dette ikke skjer i strid bestemmelser i gjeldende festekontrakt eller medfører økte kostnader eller økt risiko for utleier, herunder risiko for økt eller endret plikt knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold.

Leietaker står fritt til å organisere egen virksomhet, herunder å dele ansvaret mellom ulike enheter i HFK.

Utleier har rett til utleie til andre, så lenge slik utleie ikke går utover leietakers bruk av arealet. Utleier plikter i så fall å gi leietaker kopi av eventuelle avtaler.

8. Ordensregler

Utleier kan la utarbeide ordensregler.

9. Vedlikehold

Utleier plikter å holde anlegget i god stand med vanlig bygningsmessig vedlikehold tilpasset Leietakers bruk av leieobjektet.

Leietaker er ansvarlig for vedlikehold av tekniske installasjoner og utstyr som han eller fremleietakere har anbrakt på/i leieobjektet. Dette kan for eksempel være utstyr for trafikkinformasjon eller annet knyttet til avvikling av kollektivtrafikken. .

Dersom pålegg fra offentlig myndighet nødvendiggjør påkostninger eller installasjoner i eller utenfor de leide arealer, skal dette bekostes av Leietakeren i den utstrekning det har sammenheng med den virksomhet han driver på eiendommen.

Leietaker plikter å straks melde fra til Utleier om enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader må han i tilfelle melde skriftlig uten unødig forsinkelse. Unnlater Leietaker å gi slik melding, taper han sin mulige erstatningsrett og han blir ansvarlig for all videre skade som følge av forsinkelsen.

Alt arbeid som Leietaker plikter å utføre skal han utføre uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Dersom Leietaker ikke oppfylder sine forpliktelser i henhold til ovennevnte er Utleier berettiget til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for Leietakers regning.

10. Forsikring

Partene holder sine egne interesser forsikret. Dette innebærer at partene selv må forsikre egne investeringer/ eget utstyr.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved brann, tyveri, innbrudd, vannledningskade, vannskade mv., ut over det som normalt dekkes av de forsikringer Utleier har som huseier. Skade påført Leietakers medkontrahenter, herunder Framleietakere, er ikke Utleiers ansvar.

11. Fraflytting, leieobjektets tilbakelevering mv.

Ved leieforholdets opphør, uansett hvilken grunn, kan Utleier kreve eiendommen tilbakeført i tidsmessig god stand, dog ikke til høyere standard enn den som gjelder pr. fratredelsestidspunktet.

Ved fraflytting er Leietakeren forpliktet til å fjerne alle løse installasjoner, innredninger med mer som han har installert. Utleier kan på leietakers bekostning la utføre forannevnte arbeider eller vederlagsfritt kreve eiendomsretten til de forannevnte installasjonene overført til seg.

12. Leietakers mislighold – utkastelse

Dersom leien eller avtalte tilleggsytelser ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, vedtar Leietaker utkastelse uten søksmål og dom i medhold av tvfbl § 13-2, 3. ledd (a).

Leietakeren kan ikke fremsette motkrav mot Utleier med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved forlik eller dom.

13. Merverdiavgift

Utleier er frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret for utleien jfr. mval. § 2-3 (1). Leieforholdet etter denne avtalen omfattes av Utleiers frivillige registrering jfr. § 2-3 (1), b).

Utleier her således rett til å legge MVA med den til enhver til gjeldende sats på Leievederlag, Felleskostnader og evt. andre kostnader knyttet til arealet/anlegget som utgjør Leieobjektet.

Leietaker bærer all risiko for bortfall av refusjon/fradragsrett, evt. plikt til å justere for MVA, evt. renter og tilleggsavgift knyttet til endringer vedr. MVA f som følge av omorganisering/bruksendring foretatt fra Leietakers eller Framleietakers side. Det samme gjelder endring som nevnt som skyldes formelle mangler eller forsømmelse på Leietaker eller Framleietakers side. Det samme gjelder endring som nevnt som skyldes lovendringer. Dette samme gjelder også dersom bortfall skjer som følge av oppsigelse av leieforholdet.

Utleier kan kreve dokumentasjon av fradragsrett fra Leietaker så vel som fra Framleietaker. På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter Leietaker å gi en skriftlig årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet gjennom året, samt en bekreftelse på at Leietaker er frivillig registrert for fremleien. Leietaker plikter dessuten å gi en tilsvarende skriftlig redegjørelse fra Framleietaker over dennes bruk av leieobjektet.

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

14. Særlige bestemmelser/forhold

Begge parter er kjent med at det vurderes å overføre eiendommen/seksjonen inn direkte i fylkeskommunal eie. Dersom slik endring skjer bortfaller gjeldende avtale uten rett til kompensasjon for noen av partene.

Dersom eiendommen overføres som nevnt forplikter partene seg til å medvirke til at justeringsplikt jfr. mval. Kap. 9 overføres til ny innehaver innenfor gjeldende frister og i henhold til gjeldende regelverk.

15. Tinglysing og pantsettelse

Denne leiekontrakten kan tinglyses med Utleieres samtykke. Tinglysing skal skje med prioritet etter alle nåværende og fremtidige pengeheftelser og uten opptrinnsrett. Leietaker plikter om nødvendig å vike prioritet ved senere pantsettelse. Omkostningene ved tinglysing bæres av Leietaker.

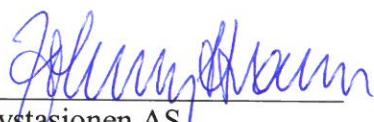
Leietaker forplikter seg til å avlyse kontrakten umiddelbart ved leieforholdets opphør. Dersom leietaker ikke besørger Leiekontrakten slettet innen en måned etter leieforholdet har opphørt, gir Leietaker Utleier ugjenkallelig fullmakt til å slette leiekontrakten.

16. Tvister

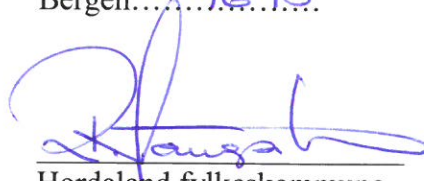
Dersom Leietaker og Utleier ikke oppnår enighet om forståelsen av bestemmelsene i nærværende kontrakt, vedtar partene eiendommens verneing i alle tvister som gjelder leieforholdet.

Denne avtale er utferdiget i to likelydende eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

Bergen, 19.6.2015


Bystasjonen AS

Bergen, 23/6/15


Hordaland fylkeskommune



Til generalforsamlingen i Bystasjonen AS

UTTALELSE OM REDEGJØRELSE OM AVTALE MED AKSJEEIER

Vi har kontrollert redegjørelsen datert 19. juni 2015 i forbindelse med inngåelse av leieavtale med Hordaland fylkeskommune.

Styrets ansvar for redegjørelsen

Styret er ansvarlig for å utarbeide redegjørelsen og de verdsettelse som ligger til grunn for vederlaget.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å uttale oss om redegjørelsen på grunnlag av vår kontroll. Redegjørelsen består av styrets presentasjon av opplysninger i overensstemmelse med de krav som stilles i aksjeloven §§ 3-8, jf. § 2-6 første ledd nr. 1 til 4, og styrets erklæring om det er rimelig samsvar mellom verdien av det vederlaget selskapet skal yte og det vederlaget selskapet skal motta.

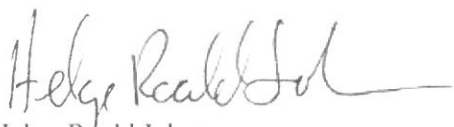
Vi har utført vår kontroll og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag SA 3802 "Revisors uttalelser og redegjørelser etter selskapslovgivningen". Standarden krever at vi planlegger og utfører kontroller for å oppnå betryggende sikkerhet for at redegjørelsen inneholder lovpålagte opplysninger og at det er rimelig samsvar mellom verdien av det vederlaget selskapet skal yte og det vederlaget selskapet skal motta. Arbeidet omfatter en vurdering av leiebetingelser benyttet i leieavtale og at beskrivelsen av transaksjonen er hensiktsmessig og dekkende som grunnlag for en vurdering av om leiebetingelsene bygger på forsvarlige vurderinger. Videre har vi vurdert de verdsettelsesmetoder som er benyttet og de forutsetninger som ligger til grunn for verdsettelsen.

Etter vår oppfatning er innhentet bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening tilfredsstillende opplysningene i redegjørelsen de krav aksjeloven § 2-6 første ledd nr. 1 til 4 stiller. Videre er etter vår mening leiebetingelsene benyttet i leieavtale bygget på forsvarlige vurderinger og etter vår mening er det rimelig samsvar mellom verdien av det vederlaget selskapet skal yte på kr 6.400.000 og det vederlaget selskapet skal motta.

Bergen, 22. juni 2015
Deloitte AS



Helge-Røald Johnsen
statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i Bystasjonen AS

REDEGJØRELSE I FORBINDELSE MED AVTALE MED HORDALAND FYLKESKOMMUNE, ASL. § 3-8

1. Bakgrunn og beskrivelse av avtalen

Selskapet har den 17.6.2015 inngått avtale om utleie av fast eiendom hvor selskapet er utleier og aksjonær Hordaland Fylkeskommune er leietaker.

Hordaland Fylkeskommune eier 100 % av aksjene i selskapet. Hordaland Fylkeskommune sitt erverv av aksjene i selskapet ble gjennomført på bakgrunn av en politisk beslutning om å konkurranseutsette bussruteproduksjonen i Hordaland i 2004. Hovedformålet med selskapet er å inngå som ledd i Hordaland Fylkeskommune sin ivaretagelse av kollektivtransporten. Selskapet har ikke i seg selv noe selvstendig formål utover det å stå som eier av eiendommen/bussterminalene.

Avtalen skal anses som en formalisering av tidligere inngått avtaler og forutsetninger mellom partene. Avtalen, herunder dens innhold og tilblivelse må leses på bakgrunn av selskapets vedtektsfestede formål som lyder:

«Planlegging og bygging av ny kollektivterminal – Bystasjonen – Bergen sentrum, samt drift av kollektivterminalen og virksomhet som står i forbindelse med dette.»

Leieobjektet for avtalen omfatter deler av gnr. 166, bnr. 995, snr. 1 i Bergen kommune. Dette er i hovedsak trafikkarealer bestående av perronger, gangtunnel og kjørebane i «Bergen Busstasjon».

For nærmere angivelse av avtalen og dens vilkår vises det til avtalen.

2. Verdivurderingen

Som vederlag for utleie av leieobjektet har man ved kontraktsinngåelse avtalt et årlig vederlag på kr. 6 400 000.- eks. mva. Beløpet inkluderer leietaker sin andel av felleskostnader, herunder kostander til vakthold, renhold, vedlikehold, regnskapsføring, kommunale avgifter m.m.

Leievederlaget skal fastsettes årlig etter nærmere overenskomst/samtale mellom partene. Leiebeløpet skal fastsettes med utgangspunkt i forventet netto driftskostnad og skal til enhver tid tilpasses til de kostander utleier har knyttet til drift av eiendommen og selskapet.

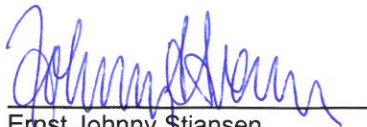
Ved verdivurderingen har styret lagt avgjørende vekt på at det er et krav fra bortfester av eiendommen, Bergen kommune, at eiendommen benyttes til kollektivtransport og at selskapet ikke har noe økonomisk formål. Et vederlag i tråd med selvkostprinsippet ivaretar dette.

Hensyntatt formålet med selskapet og de spesielle omstendighetene er styret følgelig av den oppfatning at vederlaget og muligheten for regulering av dette er hensiktsmessig og rimelig. Avtalen gir, etter styrets oppfatning, uttrykk for en transaksjon som ikke medfører ensidige verdioverføringer mellom partene.

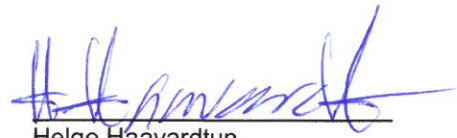
3. Bekreftelse på verdi

Styret erklærer herved at det er rimelig samsvar mellom verdien av det vederlaget selskapet skal motta og verdien av det vederlaget selskapet skal yte.

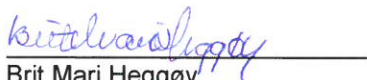
Bergen, den 19. Juni 2015



Ernst Johnny Stiansen



Helge Haavardtun



Brit Mari Heggøy