

 Vest-Agder fylkeskommune
09 JUN 2017
Saksnr.: 09/02187247

AVTALE

MELLOM

KYSTVERKET SØRØST

OG

VEST- AGDER FYLKESKOMMUNE

OM

LISTA FYRSTASJON

LEIEAVTALE FOR LISTA FYRSTASJON

1 AVTALENS PARTER

Utleier:	Kystverket Sørøst	Organisasjonsnummer: 970 348 298
	Adresse: Kystveien 30, 4841 Arendal	Postadresse: Kystverket Postboks 1502, 6025 Ålesund
	Sentralbord: 07847	Kontaktperson: Katrine Solheim Aas
	Telefaks Arendal: 37 01 97 01	<u>katrine.solheim.aas@kystverket.no</u>
	E-post: post@kystverket.no	
Leietaker:	Vest- Agder Fylkeskommune	Organisasjonsnummer: 960 895 827
	Adresse: Tordenskjoldsgate 65 Kristiansand	Postadresse: Postboks 517 Lund, 4605 Kristiansand
	Telefon: 38 07 45 00 / 38 07 45 01	Kontaktperson: Hans Christian Lund
		<u>HansChristian.Lund@vaf.no</u>
	E-post: postmottak@vaf.no	

Partene skal ha hver sin kontaktperson som kan kontaktes når det er behov for kommunikasjon. Partene skal holde hverandre underrettet om hvem som til enhver tid er kontaktperson.

2 AVTALEDOKUMENTER

Avtalen består av følgende dokumenter:

- Leiekontrakten (dette dokumentet)
- Vedlegg 1 Fredningsvedtak
- Vedlegg 2 Kroki
- Vedlegg 3 Tilstandsrapport
- Vedlegg 4 Forsikringspolise
- Vedlegg 5 Vilkår for ferdsel i fyrtårn, datert 05.08. 2016
- Vedlegg 6 Avtale om beiting rundt Lista fyr
- Vedlegg 7 Oversikt over VAF's leietakere/ samarbeidspartnere på Lista fyr
- Vedlegg 8 Brannkonsept
- Vedlegg 9 Fremleieavtale mellom Vest- Agder Fylkeskommune (VAF) og Farsund 365 AS og de øvrige leieaktørene på fyrområdet

3 LEIEOBJEKT OG AREAL

Avtalen omfatter Lista fyrstasjon.

Leieobjektets adresse: Gnr. 36 bnr. 13
i Farsund kommune

Leieforholdet gjelder:

Hele eiendommen som nevnt ovenfor, inklusiv naust, men med unntak av fyrtårn (kun til omvisning av besøkende) og deler av maskinhus. Naustet ligger ikke på Kystverkets grunn, men adkomst- og bruksrett er knyttet opp mot fyreiendommen.

Andre leietakere på eiendommen er:

- Meteorologisk institutt
- NILU (norsk institutt for luftforskning)
- Statens strålevern

Disse disponerer uteareal. Disse skal ha rett til uhindret atkomst til sine installasjoner på eiendommen.

Leietaker er innstilt på å bidra til å finne løsninger dersom utleier eller andre offentlige etater eller bedrifter under leieperioden får tjenstlig behov for å sette opp installasjoner eller lignende på eiendommen.

4 FREDNING

Leieobjektet er fredet ved Riksantikvarens vedtak av 29.12. 1994, jf. vedlegg 1.

Leietaker forplikter seg til å følge de fredningsbestemmelsene som følger av Riksantikvarens vedtak, og ikke iverksette tiltak som er i strid med disse. Dersom utleier mener det er hensiktsmessig, kan utleier på anmodning fra leietaker søke om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene, jf. kulturminneloven § 15 a.

De fredede deler av leieobjektet fremgår av Riksantikvarens vedtak.

5 LEIEFORHOLDETS FORMÅL OG FORUTSETNINGER

Leieforholdet inngås med følgende formål og under følgende forutsetninger:

- Uavhengig av om eiendommen er helt eller delvis fredet, skal eiendommen bevares og sikres som kulturminne, og eiendommens egenart skal bevares.
- Leietaker skal ivareta og videreutvikle allmennhetens adgang til fyreiendommen. Leietakers aktivitet på stedet må tilpasses allmennhetens interesser slik at den ikke kommer i konflikt med disse interessene.
- Leietaker forplikter seg til å holde utleier løpende orientert om planene for utviklingen og bruken av leieobjektet.
- Utleier vil bidra med rådgivning ved videre vedlikehold og istandsetting av leieobjektet. Utleier vil løpende vurdere mulighetene for å bidra til vedlikehold og/eller oppgradering av leieobjektet ut fra de til enhver tid gitte budsjetttrammer.
- Leietaker må ikke bruke, eller tillate at andre bruker, leieobjektet til bolig.
- Leietaker forplikter seg til å legge særlig vekt på miljøvern i forhold til bruk og vedlikehold av leieobjektet.
- Leietaker (VAF) har som målsetning at Lista fyrstasjon utvikles videre som kulturell møteplass, formidlingssenter og besøksmål. Denne utviklingen skal være forankret i Farsund kommune. Det resterende arealet på eiendommen leies videre ut til, og disponeres av, Farsund kommune. Farsund kommune benytter egnet bygningsmasse til utleieformål.

6 OVERTAKELSE

Utleier skal stille leieobjektet til leietakers rådighet til avtalt tid, jf. punkt 7. Leieobjektet overtas i den stand det er i ved overtakelsen.

Før leieobjektet overtas, skal det foretas befarings- og representanter fra begge parter deltar.

Det skal utarbeides en tilstandsrapport over leieobjektet og areal. Tilstandsrapporten bekostes av utleier. Tilstandsrapporten skal undertegnes av begge parter etter at den er ferdig utarbeidet av utleier, og den skal normalt foreligge før overtakelsen.

7 LEIETID

Avtalen løper fra og med 10.09. 2014 til og med 09.09. 2024, hvorefter leieforholdet opphører uten oppsigelse. I avtaleperioden kan hver av partene skriftlig bringe avtalen til opphør med 1 – ett - års varsel. Leietaker har første rett til videreføring av avtaleforholdet forutsatt at dette ikke er misligholdt i avtaleperioden, eller overordnede føringer eller retningslinjer tilsier endring av leietaker.

Ved tilsagn om tildeling av spillemidler, blir avtaleperioden forlenget med det nødvendige antall år for å oppfylle kravene om tildeling, dog ikke lenger enn 40 år, med mindre overordnede føringer eller retningslinjer tilsier noe annet. Ved tilsagn om andre midler enn spillemidler, vil eventuell nødvendig forlengelse av avtaleperioden kunne avtales i det enkelte tilfelle, jf. Punkt 24

8 VEDERLAG

Som vederlag plikter leietaker å utføre arbeidsoppgaver i henhold til årlig fastsatt arbeidsprogram. På grunn av varierende vedlikeholdsbehov i det enkelte år i løpet av avtaleperioden, kan det avtales at omfanget av arbeidsoppgaver for det enkelte år kan variere.

9 ARBEIDSPROGRAM

Utleier fastsetter det årlige arbeidsprogrammet i samarbeid med leietaker. Arbeidsprogram for påfølgende år skal foreligge innen utgangen av desember måned året før.

Dersom leietaker har innsigelser mot programmet, må han innen 14 dager fremme disse skriftlig for utleier, hvis ikke blir arbeidsprogrammet bindende.

Arbeidsprogrammet skal være gjennomført innen utløpet av kalenderåret, dersom ikke annet er avtalt.

Arbeidet skal være fagmessig forsvarlig utført og ellers i overensstemmelse med eventuell beskrivelse i arbeidsprogrammet.

Leietaker skal årlig innen utgangen av oktober måned levere en skriftlig rapport over arbeidene som er utført i løpet av siste år. Leietaker skal samtidig sende forslag til neste års arbeidsprogram

Utleier gjennomfører en årlig inspeksjon av leieobjektet. Leietaker vil bli varslet i god tid om inspeksjonen. Den som er ansvarlig for den konkrete gjennomføringen av arbeidsprogrammet, plikter å delta på inspeksjonen.

10 STRØM, OPPVARMING OG ANDRE AVGIFTER

Leietaker skal dekke alle driftsutgifter knyttet til leieobjektet, herunder utgifter til renovasjon, feiing, vann og avløp m.v. Leietaker skal videre tegne eget strømabonnement.

11 SIKKERHET FOR SKYLDIG LEIE, SKADER PÅ HUSROM MM

(utgår)

12 VEDLIKEHOLD

Leietakers vedlikeholdsplikt er beskrevet i arbeidsprogrammet, jf. punkt 9.

Leietaker skal videre føre tilsyn med leieobjektet og melde fra til utleier om arbeid som må utføres og som ikke omfattes av arbeidsprogrammet eller leietakers vedlikeholdsplikt for øvrig. Leietaker har plikt til straks å utføre nødvendig arbeid for å forhindre ytterligere skade eller tap for utleier. Medfører dette arbeid av et visst omfang, kan leietaker ta det med i sin rapport over årets arbeid og få det godskrevet i neste års arbeidsprogram.

13 UMLEIERS ADGANG TIL EIENDOMMEN

Når tjenstlige behov tilsier det eller når det er nødvendig for å forhindre skade, har utleiers personell uhindret tilgang til leieobjektet. Om mulig skal leietaker varsles på forhånd. Dersom utleiers personell har måttet ta seg inn i utleid bygning, skal leietaker alltid varsles i etterkant om han ikke har fått forhåndsvarsel.

Dersom utleier har behov for å foreta arbeid på eiendommen utover det som fremgår av første avsnitt, skal leietaker varsles i god tid om dette.

Dersom utleier har behov for overnatting i forbindelse med reparasjoner og vedlikeholdsoppgaver, skal leietaker vederlagsfritt stille nødvendig plass til rådighet. Utleier skal gi melding om overnatting i så god tid som mulig.

Utleier skal ha et sett nøkler til alle hus og anlegg.

14 BRUK AV LEIEOBJEKTET

Leieobjektet må bare brukes til de formål som er angitt under punkt 5, med mindre leietaker har fått utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning til annen bruk. Leietaker må ikke bruke leieobjektet, eller tillate at andre bruker det, til bolig. Dette regnes som fremleie og det må i disse tilfellene eventuelt utarbeides egen avtale.

Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instruksjoner som omfatter leieforholdet som er eller måtte bli innført. Leietaker bærer risikoen for at avtalt bruk ikke hindres av lov eller offentlig vedtak i medhold av lov. På dette punkt fravikes husleieloven § 2 – 17.

Utleier har ansvaret for å søke kommunale myndigheter om nødvendig bruksendring etter plan- og bygningsloven. Leietaker har ansvaret for beskrivelser av planlagt bruk og eventuell dokumentasjon til bruk i søknaden. Eventuelt kommunalt gebyr for behandling av søknad om bruksendring, dekkes av utleier.

Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er leietakers ansvar. Dersom

forhåndstillatelse er nødvendig, er det leietakers ansvar å innhente slik tillatelse. Kopi av brev til offentlige myndigheter vedrørende leieobjektet eller den aktivitet som drives der, sendes Kystverket.

Utleier er ansvarlig for at leieobjektet er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann i henhold til forskrift 17.12. 2015 nr. 1710 om brannforebyggende tiltak og tilsyn. I tråd med forskriftens § 11 skal leietaker innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt. Videre skal leietaker påse at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes. Leietaker skal rapportere til utleier alle forhold av betydning for brannsikkerheten. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn.

Leietaker plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås.

Leietaker forplikter seg til å bruke eiendommen slik at den ikke forringes eller at dens utseende og omdømme ikke svekkes.

Leietakers bruk av eiendommen, herunder eventuelle arrangementer, må ikke medføre lyssettinger som kan virke forstyrrende på lyssignalene fra fyrlykten.

Leietaker skal erstatte skade på eiendommen som skyldes ham selv eller andre leietakeren har gitt adgang til leieobjektet.

15 BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Ombygging utover det som er fastsatt i arbeidsprogrammet må ikke finne sted uten utleierens skriftlige forhåndsgodkjenning.

Det forutsettes at alle bygningsmessige endringer blir fagmessig forsvarlig utført.

Dersom forhåndsgodkjenning gis, er leietaker ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser, med unntak for eventuell nødvendig tillatelse fra antikvariske myndigheter som innhentes av utleier før utleierens godkjenning gis. Kopi av søknad til og eventuell tillatelse fra offentlige myndigheter, sendes Kystverket.

Endring eller oppgradering av det elektriske anlegget og VVS-anlegget må ikke foretas uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra utleier. Alle slike endringer eller oppgraderinger skal utføres av autorisert personell.

16 FREMLEIE, OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Hel eller delvis fremleie, overdragelse og/eller pantsettelse av kontrakten er ikke tillatt uten utleierens skriftlige forhåndssamtykke, se for øvrig pkt. 24.

17 ERSTATNING VED MISLIGHOLD FRA UMLEIER

Utgår

18 LEIERENS AVTALEBRUDD/UTKASTELSE

Utgår

19 FRAFLYTTING

Ved fraflytting skal leietaker tilbakelevere leieobjektet ryddig og rengjort og i slik stand som forutsatt i eventuelt arbeidsprogram og i forhåndsgodkjenning etter punkt 15, og for øvrig uten slit og elde som skyldes mislighold av vedlikeholdsplikt eller manglende oppfylling av arbeidsprogrammet.

Hvis eiendommen skal selges eller leies ut til andre, plikter leietaker etter forhåndsvarsel, å gi interessenter adgang til lokalene etter behov. Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gi adgang til lokalene.

20 KOMPENSASJON FOR ENDRINGER/ OPPGRADERINGER

Ved tilbakelevering av leieobjektet, vil det ikke bli gitt økonomisk kompensasjon for endringer eller oppgraderinger som er foretatt av leietaker i henhold til arbeidsprogrammet. Videre vil det normalt ikke bli gitt økonomisk kompensasjon for endringer eller oppgraderinger som er foretatt av leietaker i henhold til særskilt forhåndsgodkjenning etter punkt 15. Ved større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider kan det avtales at slike utføres for leietakers regning og avskrives over en nærmere fastsatt periode. Normal avskrivningsperiode er 10 år.

21 FORCE MAJEURE

Uforutsette hendelser som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, naturskade, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm m.v., fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til avtalen i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. I slike tilfeller bortfaller plikten til å betale taps- eller skadeserstatning.

22 FORSIKRING

Leietaker skal tegne ansvarsforsikring for skade påført person eller ting. Forsikringspolise inngår som vedlegg til denne avtale..

Leietaker har rett til å forsikre leieobjektet. Dersom Kystverket ikke er automatisk medforsikret, skal dette avtales. Kopi av forsikringspolise sendes Kystverket. Eventuelt erstatningsbeløp skal gå til gjenoppbygging etc. av leieobjektet i den grad dette er mulig.

23 AVHENDING

Dersom det er aktuelt å avhende leieobjektet, skjer avhendingen i henhold til instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten og overføring av fast eiendom mellom statsinstitusjoner (avhendingsinstruksen) og føringer fra Regjeringen og Stortinget. Denne avtalen gir derfor ikke leietaker fortrinnsrett ved en eventuell avhending av leieobjektet.

24 ANNET

Leietaker skal innen 1. april hvert år oversende en rapport som redegjør for aktivitetene ved leieobjektet.

Leietaker har adgang til å ta besøkende opp i tårnet. Egen instruks for dette er utarbeidet (vedlegg 5). Leietaker skal stå for renhold og for indre vedlikehold som skyldes slitasje ved leietakers bruk av tårnet. Denne vedlikeholdsplikten kommer i tillegg til de oppgaver som følger av punkt 8.

Leietaker ønsker som ledd i den lokale næringsutviklingen å utvikle eiendommen med bl.a. utleie som næringsvirksomhet, se for øvrig pkt 16. Partene er enige om at premissene for næringsvirksomhet, og dermed også for videre fremleie, må avklares før eventuelt fremleie. Her vil også de økonomiske forholdene vurderes, og det vil være et hovedprinsipp at overskudd generert ved virksomheten på eiendommen føres tilbake til vedlikehold og videreutvikling av fyrstasjonen.

Det forutsettes at denne leieavtalen inngår som vedlegg til alle fremleieavtaler. Videre fremleie må avklares med utleier (Kystverket) i hvert enkelt tilfelle. Utleier må skriftlig godkjenne videre fremleie.

Leietaker har for øvrig plikt til å holde leieobjektet med uteareal i den stand det var i ved overtakelse, jf pkt 5.

Det foreligger en avtale om beiting rundt Lista fyr som innebærer ansvar for gjerde. Leietaker overtar forpliktelsene i denne avtalen, jf vedlegg 7.

Kystverket vil sporadisk ha behov for overnatting i forbindelse med reparasjoner og vedlikeholdsoppgaver. På grunn av den planlagte bruken av boligen vil det være lite hensiktsmessig at Kystverket disponerer den til overnatting når det er tjenstlig behov for det. Leietaker vil imidlertid legge forholdene til rette for annen vederlagsfri innkvartering. Det forutsettes at slike opphold planlegges i god tid i forkant, så sant det ikke er spesielle forhold som tilsier at reparasjoner må utføres umiddelbart.

25 VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

26 SIGNATUR

Denne avtale er undertegnet i 2 - to - eksemplarer, hvorav ett til hver av partene.

For utleier:

Sted/dato: Arendal 13.3.17



Harald Andreassen
Regiondirektør
Kystverket

For leietaker:

Sted/dato: Kristiansund 28.2.17



Yvonne F. Willumsen
Fylkeskonservator
Vest-Agder Fylkeskommune