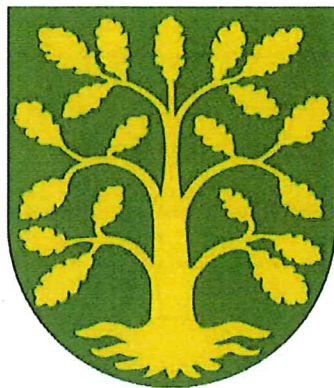




Drifts- og leieavtale

Farsund kino

1 Kontraktens innhold

2	Kontraktsparter.....	4
3	Leieobjekt	4
4	Vedlegg til kontrakten	4
5	Bruk av leieobjektet.....	4
5.1	Overordnet	4
5.2	Utleiers adgang lokalene for tilsyn, vedlikehold o.l.....	5
5.3	Utleiers tilgang til bruk av lokalene	5
6	Leietid	5
7	Overdragelse og fremleie	5
7.1	Overdragelse.....	5
7.2	Fremleie	5
7.3	Utleie til ikke-kommersielle leietakere.....	6
7.3.1	Minimumskrav	6
7.3.2	Utleie til ikke-kommersielle leietakere	6
7.3.3	Ombygging av lokalene.....	6
7.4	Utleie til kommersielle leietakere.....	6
8	Vederlag til utleier	6
9	Konsesjon for kinodrift	6
10	Drift og vedlikehold	7
10.1	Leietakers plikter	7
10.1.1	Energi	7
10.1.2	Vann og avløp	7
10.1.3	Renovasjon.....	7
10.1.4	Renhold.....	7
10.1.5	Utstyr	7
10.1.6	Bruksslitasje	7
10.2	Utleiers plikter	7
10.2.1	Driftstilskudd.....	7
10.2.2	Innvendig vedlikehold.....	7
10.2.3	Tekniske installasjoner.....	7
11	Utstyr	8
12	Sikkerhet	8
12.1	Utleiers plikter	8
12.1.1	Brannvern	8
12.1.2	Forsikring	8

12.2	Leietakers plikter	8
12.2.1	Brannvern	8
12.2.2	Forsikring	8
13	Spesielle bestemmelser	9
13.1	Konkurrerende virksomhet.....	9
13.2	Forholdet til husleieloven	9
13.3	Verneting	9
13.4	MVA på husleie	9
13.5	Godkjennelse	9
13.6	Endring av avtalen	9
14	Mislighold av avtalen	9
15	Opphør av leieforholdet	9
15.1	Utleiers rett til å si opp leieavtalen.....	9
15.2	Leietakers rett til å si opp leieavtalen.....	9
15.3	Opphør på grunn av tilbaketrukket konsesjon til kinodrift	10

2 Kontraktparter

Heretter kalt:

Utleier: Farsund kommune
Adr.: Brogaten 7, 4550 Farsund

Tlfnr.: 38 38 20 00

Orgnr.: 964 083 266

Leietaker: Kino Sør AS
Adr.: Vestre Strandgate 7, 4610 Kristiansand

Tlfnr.: 38 10 42 00

Orgnr.: 988 238 244

3 Leieobjekt

Leietaker leier kommunens lokaler i Farsund Kino.

Adr.: Sundeveien 14, 4550 Farsund

Gnr.:1 Bnr.: 688

Dersom Farsund kommune i løpet av avtaleperioden ønsker å etablere kinodrift i andre lokaler, skal leie- og driftsavtalen overføres til dette lokalet.

Kinorelatert inventar (kinomaskiner, stoler etc.) og sceneteknisk utstyr (lyd- og lysutstyr, scenerigg, etc.) relatert til driften av kinoen inngår i leieavtalen. Leietaker holder selv øvrig utstyr som er nødvendig for kinodrift med tilhørende kiosk.

4 Vedlegg til kontrakten

Avtaleforholdet er regulert av denne kontrakten med følgende vedlegg:

1	Inventarliste Utleier
2	Inventarliste Leietaker
3	Konsesjon

5 Bruk av leieobjektet

5.1 Overordnet

Lokalene skal benyttes til kinoformål. Leietaker forplikter seg til å gi et oppdatert og variert kinotilbud til alle aldersgrupper. Driften skal skje i samsvar med krav i norske lover og forskrifter som er relevante for kinodrift.

Driften av kinoen skal være slik at de minimum oppfyller punktene under:

- Det skal normalt vises kinofilmer seks dager i uken, inkludert lørdag og søndag.
- Kinoen skal normalt holde åpent mellom kl. 17.00 – 21.00.

- Kinoen holder normalt stengt på nasjonaldagen, julaften og nyttårsaften.

På dager hvor det ikke er ordinær kinodrift eller utleie, kan lokalene benyttes til andre aktiviteter.

Lokalene skal også huse kulturaktiviteter, se nærmere under punkt 7.

Dersom det i avtaleperioden pålegges restriksjoner fra lokale eller statlige myndigheter angående åpningstider, antall gjester eller andre forhold som påvirker driften, kan krav i pkt. 5.1 fravikes og utleier og leietaker kan avtale midlertidige åpningstider og antall kinovisninger.

5.2 Utleiers adgang lokalene for tilsyn, vedlikehold o.l.

Leietaker er forpliktet til å gi utleier uhindret adgang til lokalene for nødvendig tilsyn og pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på lokalene eller eiendommen for øvrig.

Det siste året før kontraktens utløp er leietaker forpliktet til å gi leiesøkende anledning til å se lokalene. Leietaker skal ha melding i rimelig tid for slik adgang.

5.3 Utleiers tilgang til bruk av lokalene

Utleier kan disponere lokalene på virkedager fra 08.00 til 16.00, etter avtale med leietaker. Utleier plikter å dekke kostnader til eventuell bemanning og renhold, jf. punkt 7.3.

6 Leietid

Leiekontrakten trer i kraft ved 1. januar 2021, og har en varighet på 5 år. Deretter har utleier/leietaker en opsjon for å forlenge leieforholdet for ytterligere 5 år.

Opsjonen må utløses ved skriftlig melding til leietaker senest ett år før utløpet av ordinær leietid. Dersom opsjonen blir utløst, løper avtalen videre på uendrete vilkår.

7 Overdragelse og fremleie

7.1 Overdragelse

Overdragelse av leiekontrakten kan bare skje med utleiers skriftlige godkjenning. Kontrakten kan bare overdras til andre dersom det skjer i samsvar med regelen i FOA § 28-1 første ledd bokstav e.

7.2 Fremleie

Leietakeren har rett til å fremleie lokalene på følgende vilkår:

- Fremleie må ikke komme i konflikt med oppfyllelsen av denne kontrakten.
- Ikke-kommersielle leietakere skal prioriteres. Ikke-kommersielle aktører tilknyttet kommunen (kommunen selv, lokale idrettslag, interesseorganisasjoner, etc.) skal prioriteres framfor andre ikke-kommersielle aktører.
- Fremleie skal skje på objektive vilkår. Utleier kan likevel nekte fremleie til leietakere som må ventes å ville bryte norsk lov eller utleiers mål om å være en kommune med gode levekår, trygge oppvekstvilkår, mangfold og god livskvalitet for alle. Dersom leietakeren har grunn til å tro at utleieren vil ha innvendinger mot en spesifikk fremleietaker, skal han kontakte utleieren før fremleieavtale inngås.

- Ved fremleie til ikke-kommersielle aktører skal leieprisen settes til leietakerens kostpris, jf. punkt 7.3.2
- Ved fremleie til kommunen, kan kommunen bruke egne ansatte til å utføre nødvendig arbeid i lokalene i forbindelse med fremleieforholdet, f.eks. vakthold og renhold. Leietakeren plikter å gi nødvendig opplæring til kommunens personell. For slik opplæring plikter utleier å betale leietaker for medgått tid, i tråd med punkt 7.3.2

7.3 Utleie til ikke-kommersielle leietakere

7.3.1 Minimumskrav

Leietaker skal stille lokalene til disposisjon for utleie til lag og foreninger, og i tillegg til eventuelle andre kulturarrangementer minimum 15 ganger per år.

Leder eller rådgiver i kulturenheten utarbeider aktivitetskalender for ikke-kommersielle arrangementer i lokalene i samråd med leietaker.

7.3.2 Utleie til ikke-kommersielle leietakere

Ved fastsetting av leiepris for utleie til ikke-kommersielle leietakere skal det legges til grunn et kostprisprinsipp. Leieprisen skal da dekke leietakers kostnader med bemanning og renhold.

Dersom utleier ønsker å benytte egne ansatte for å besørge bemanning og renhold ved slik utleie, skal leietaker være behjelpelig med tilstrekkelig opplæring. Opplæringen må ikke gå på bekostning av kinodriften, og skal derfor fortrinnsvis finne sted på dagtid. Dette kan avtales nærmere mellom utleier og leietaker. Ved opplæring plikter utleier å dekke påløpte kostnader for leietaker, i tråd med kostprisprinsippet.

7.3.3 Ombygging av lokalene

Dersom Farsund kommune bygger om lokalene, foretar utbytte av inventar eller utstyr eller gjør andre tiltak som forstyrrer den daglige driften, skal utleier og leietaker sammen finne løsninger som ivaretar kinodriften.

7.4 Utleie til kommersielle leietakere

Der en kommersiell aktør ønsker å leie lokalene skal leieprisen fastsettes i samarbeid mellom utleier og leietaker. Satsene for leiepriser skal fastsettes for ett år av gangen.

8 Vederlag til utleier

Husleien består av en fast husleie på kr. 1,- pr. år.

9 Konsesjon for kinodrift

Leietakeren skal ha gyldig konsesjon til å drive kino, jf. lov 15. mai 1987 nr. 21 om film og videogram (filmloven) § 2.

Avtalen kan ikke tre i kraft før leietakeren har fått konsesjon til å drive kino i avtaleperioden. Avtalen kan ikke forlenges før leietakeren har fått konsesjon til å drive kino i forlengelsesperioden.

10 Drift og vedlikehold

10.1 Leietakers plikter

10.1.1 Energi

Leietaker dekker utgiftene for energiforbruk, herunder energi for belysning, oppvarming og ventilasjon

10.1.2 Vann og avløp

Leietaker betaler kommunale vann- og avløpsavgifter.

10.1.3 Renovasjon

Leietaker er ansvarlig for avfallshåndtering i forbindelse med driften og må inngå avtale med det renovasjonsselskap kommunen har avtale med for henting og behandling av avfall fra kinoen.

10.1.4 Renhold

Leietaker har ansvar for innvendig renhold.

10.1.5 Utstyr

Leietaker er ansvarlig for daglig drift og daglig vedlikehold av inventar og utstyr. Leietaker er ikke ansvarlig for fornyelse av utstyr, jf. punkt 11. For større utskiftinger eller vedlikeholdsarbeider er utleier ansvarlig, jf. punkt. 10.2.2.

10.1.6 Bruksslitasje

Leietaker forplikter seg til å behandle leieobjektet med tilbørlig varsomhet, slik at det ikke oppstår unødige skader som følge av varetransport, flytting m.v. Leietaker er ansvarlig for reparasjon av slike skader.

10.2 Utleiers plikter

10.2.1 Driftstilskudd

Utleier betaler 280 000 kroner pr. år i driftstilskudd. Driftstilskuddet utbetales halvårlig forskuddsvis innen 1. januar og 1. juni hvert år.

Driftstilskuddet skal reguleres årlig, tilsvarende økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI), første gang 1. januar 2022, basert på økningen i indeksen fra 15.11.2020 – 15.11.2021. Andre justeringer er avhengig av politiske vedtak.

10.2.2 Innvendig vedlikehold

Utleier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av lokalene, med unntak av renhold. Vedlikeholdsplikten inkluderer utskifting og overflatebehandling av gulv, vegger og tak.

10.2.3 Tekniske installasjoner

Utleier er ansvarlig for drift og vedlikehold av de store tekniske installasjonene som er en del av den faste eiendommen, herunder elanlegg, ventilasjonsanlegg og vann- og avløpsledninger. Vedlikeholdet skal være forsvarlig, og i det minste opprettholde dagens standard.

11 Utstyr

Utleier dekker kostnadene for nødvendig kino- og scenerelatert utstyr og inventar, herunder kinoprojektorer, lydutstyr, lerret, kinostoler, lysutstyr, scenerigg, etc. Oversikt over inventar som faller inn under Utleiers ansvar listes opp i Vedlegg 1.

Leietaker dekker kostnadene for øvrig utstyr som er nødvendig for kinodriften, med tilhørende kiosk. Oversikt over inventar som faller inn under Leietakers ansvar listes opp i Vedlegg 2.

Den part som eier utstyret, er ansvarlig for fornyelse dersom det blir nødvendig som følge av skade, slitasje, utrangering, moderniseringsbehov m.v.

Kostnader til vedlikehold, forbruksmateriell, slitedeler m.v. på utstyr som anskaffes etter avtaleinngåelse skal dekkes av den part som eier utstyret.

For eksisterende utstyr videreføres den ansvarsfordeling med hensyn til kostnader som foreligger ved avtaleinngåelse.

For å sikre moderne, effektiv og konkurransedyktig kinodrift skal utleier sette opp en investeringsplan som viser utstyr og inventar som det skal investeres i, i løpet av avtaleperioden. Utleier er forpliktet til å gjøre investeringer i nytt kinoutstyr til en verdi av 850.000 kroner inkl. mva. i løpet av de første tre årene av avtaleperioden. Ovennevnte investeringer, samt fremtidige investeringer utover dette, føres inn i vedlegg 1 og 2.

Ved behov for ytterligere investeringer utover ovennevnte er avhengig av politiske vedtak.

12 Sikkerhet

12.1 Utleiers plikter

12.1.1 Brannvern

Utleier har ansvar for at godkjente brannvarslingssystemer er installert, funksjonstestet og funnet i orden, utskifting av batterier og lyspærer i ledelys, kontroll/etterfylling av brannslukkingsapparat m.v.

12.1.2 Forsikring

Utleier er ansvarlig for forsikring av bygning, inventar og utstyr.

12.2 Leietakers plikter

12.2.1 Brannvern

Leietaker har ansvar for at det daglige brannvern fungerer (herunder gjennomføring av brannøvelser). Leietaker skal utpeke brannvernleder blant sine ansatte (eventuelt blant andre som har daglig tilhold i bygget).

Leietaker skal rapportere utført internkontroll i kommunens internkontroll system Plania. Feil og mangler rapporteres her fortløpende.

12.2.2 Forsikring

Leietaker er ansvarlig for at alle endringer som kan ha betydning for forsikringspremie og eventuelt forsikringsbeløp, blir rapportert til utleier fortløpende.

13 Spesielle bestemmelser

13.1 Konkurrerende virksomhet

Dersom det etableres konkurrerende kinodrift i Farsund kommune, kan hver av partene kreve forhandlinger om endringer i avtalen i den hensikt å gjøre leiebetingelsene rimelige i forhold til et lavere besøkspotensiale for kinodriften.

13.2 Forholdet til husleieloven

Husleieloven gjelder i den utstrekning denne avtalen ikke regulerer forholdet.

13.3 Vernetting

Eventuelle søksmål som springer ut av dette avtaleforholdet, reises i den rettskretsen der leieobjektet ligger.

13.4 MVA på husleie

Dersom det i leieperioden blir innført MVA på husleie, har hver part rett til å kreve forhandlinger om endringer i leiefastsettelsen.

13.5 Godkjennelse

Avtalen forutsettes endelig godkjent av Farsund kommunestyre og styret i KinoSør.

13.6 Endring av avtalen

Avtalen kan bare endres hvis endringen er i samsvar med reglene i FOA kapittel 28.

14 Mislighold av avtalen

Dersom leietakeren misligholder avtalen, kan utleieren kreve refundert en forholdsmessig del av driftstilskuddet.

Ved vesentlig mislighold fra den ene partens side, kan den andre parten heve avtalen.

15 Opphør av leieforholdet

15.1 Utleiers rett til å si opp leieavtalen

Utleier kan, uten krav om begrunnelse, velge å si opp avtalen når som helst i løpet av avtaleperioden. Ved oppsigelse skal det gis 6 måneders skriftlig varsel.

Oppsigelsestiden skal regnes fra den 1. i førstkommende måned etter at oppsigelsesvarsel ble gitt.

15.2 Leietakers rett til å si opp leieavtalen

Leietaker kan, uten krav om begrunnelse, velge å si opp avtalen når som helst i løpet av avtaleperioden. Ved oppsigelse skal det gis 6 måneders skriftlig varsel.

Oppsigelsestiden skal regnes fra den 1. i førstkommende måned etter at oppsigelsesvarsel ble gitt.

Ved flytting av nye kinoen til nye lokaler, kan leietakeren si opp avtalen med virkning fra flyttedatoen.

15.3 Opphør på grunn av tilbaketrukket konsesjon til kinodrift

Avtalen bortfaller automatisk dersom leietakerens konsesjon til å drive kino blir trukket tilbake i avtaleperioden.

Vedlegg:

1. Oversikt over utleiers inventar
2. Oversikt over leietakers inventar
3. Konsesjonsvedtak

16 Underskrifter

Dato: *Farsund,*
12.4.2021

For utleier:

Einar Buø (kommunalsjef)

Einar Buø (kommunalsjef)

Etter fullmakt fra Ståle Manneråk Kongsvik

Rådmann Farsund kommune

For leietaker:

Kim Skarning Andersen

Kinodirektør Kino Sør AS