
DRIFTS- OG LEIEAVTALE

Mellom *FARSUND KOMMUNE* som utleier og *KINOSØR AS* (Org. nr. 988 238 244) som leietaker er det inngått følgende avtale om drift av Farsund kino Sundeveien 14, 4550 Farsund.

1. Leieobjekt og drift av leieobjektet

Kinosør AS – heretter kalt leietaker – leier kommunens lokaler i Farsund Kino. Lokalene har betegnelse gnr 1, bnr 95.

Kinorelatert inventar (kinomaskiner, stoler etc.) og sceneteknisk utstyr (lyd- og lysutstyr, scenerigg, etc.) relatert til driften av kinoen inngår i leieavtalen. Drifts- og vedlikeholdskostnader av inventar og utstyr, dog ikke ansvar for fornyelse (både fornyelse som følge av skade, slitasje, utrangering, modernisering og av andre grunner) dekkes av leietaker.

Farsund kommunes avsatte budsjett på kr. 1.000.000,- i 2010 skal investeres i digitalt kinoutstyr, innredning av kiosk, nye stoler med mer. Prioriteringene gjøres i samarbeid mellom utleier og leietaker.

Leietaker har fullmakt til å inngå nødvendige avtaler med bl.a. Film & Kino vedrørende digitalisering av Farsund kino. Utleier vil dekke kostnadene med nødvendig kinoutstyr. Utleier får eiendomsretten til utstyret.

Utleier har ansvaret for forsikring av bygning, inventar og utstyr. Leietaker er ansvarlig for at alle endringer som kan ha betydning for forsikringspremie og eventuelt forsikringsbeløp, blir rapportert til utleier fortløpende.

Lokalene skal benyttes til kinoformål med daglig framvisning av kinoforestillinger. Leietaker forplikter seg til å gi et oppdatert og variert kinotilbud til alle aldersgrupper.

Lokalene skal også huse kulturaktiviteter.

2. Leietid

Leieforholdet har en varighet på 5 år, dvs fra 15.06. 2010 til 14.06. 2015. Deretter har leietaker en opsjon for å forlenge leieforholdet for ytterligere 5 år til 14.06. 2020.

Leietaker må for å benytte sin opsjon til forlengelse sende skriftlig melding til utleier senest 14.06. 2014. Benytter leietaker sin rett til forlengelse løper avtalen om leie og drift videre på uendrede vilkår.

Utleier vil i god tid for utgangen av kontraktperioden evaluere erfaringene med ekstern driver av Farsund kino og derigjennom informere leietaker om interessen for å inngå kontrakt for en ny periode. Dersom Farsund kommune i løpet av avtaleperioden ønsker å etablere kinodrift i andre lokaler, skal leie- og driftsavtalen overføres til dette lokalet dersom det legges til rette for utvidetkinotilbud, skal vilkårene drøftes mellom partene. Dersom leietaker ikke ønsker å drive virksomheten i slike nye lokaler, skal Farsund kommune kunne flytte virksomheten, men slik at leietaker kan si opp avtalen med virkning fra flyttetidspunkt.

3. Husleie

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

4. Driftstilskudd

Utleier betaler leietaker kr. 270.000,- pr. år i driftstilskudd. Driftstilskuddet utbetales med kr. 22.500,- den 15 i hver måned. Driftstilskuddet reguleres etter konsumprisindeksen fra SSB hvert år, første gang 1.1.2011, og da med endringen i indeksen fra 15.11.2009 til 15.11.2010.

5. Drift og vedlikehold

Leietaker betaler utgiftene til energi, herunder energi for belysning, oppvarming og ventilasjon.

Leietaker er ansvarlig for avfallshåndtering i forbindelse med driften og må inngå avtale med renovasjonsselskap for henting og behandling av avfall fra kinoen. Leietaker betaler kommunal vann- og avløpsavgifter, samt renovasjonsavgiften.

Utleier har ansvaret for innvendig vedlikehold av lokalene med unntak av renhold.

Vedlikeholdsplikten inkluderer utskifting og overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Leietaker har ansvar for innvendig renhold.

Utleier har ansvaret for drift og vedlikehold av de store tekniske installasjoner som er en del av den faste eiendommen, elanlegg, ventilasjonsanlegg og vann- og avløpsledninger. Vedlikeholdet skal være forsvarlig og minst opprettholde dagens standard.

Utleier sørger for at godkjente brannvarslingssystem er installert, funksjonstestet og funnet i orden. Leietaker har ansvaret for at det daglige brannvern fungerer (herunder gjennomføring av brannøvelsen, utskifting av batteriet og lyspærer i ledelys, kontroll/etterfylling av brannslukkingsapparater m.v.). Leietaker utpeker brannvernleder blant sine ansatte (eventuelt blant andre som har daglig tilhold i bygget). Leietaker skal hvert år pr. 1. Mai og pr. 1. November, rapportere til utleier om brannteknisk sikkerhetsnivå og utføre brannverntiltak siste halvår. Feil og mangler rapporteres fortløpende.

Leietaker forplikter seg til å behandle de leide lokaler med tilbørlig varsomhet slik at det ikke oppstår unødig skade som følge av varetransporter, flytting m.v. Leietaker er ansvarlig for reparasjon av slike skader.

6. Framleie og overdragelse

Overdragelse av leiekontrakten og framleie for resten av leietiden kan bare skje med godkjenning av utleier.

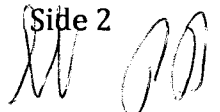
Uten hensyn til foranstående har leietaker rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til aksjeselskap eiet direkte eller indirekte av Kristiansand Kino Holding AS.

7. Fraflytting

Ved eventuell fraflytting skal lokalene overleveres i ryddet og rengjort stand.

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves dersom selskapet ikke flytter når leietiden er ute eller når det foreligger forhold som gjør det åpenbart at utleier har adgang til å heve leieavtalen, jfr. § 13-2 tredje ledd i tvangsfullbyrdelsesloven.

Ved avtalens opphør plikter leietaker å besørge leieavtalen slettet fra grunnboka.



8. Utleiers adgang til og bruk av lokalene

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 eiendommer for øvrig.

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

9. Forholdet til husleieloven

Husleieloven gjelder i den utstrekning denne avtalen ikke regulerer forholdet.

10. Utleie til lag og foreninger, andre kulturarrangementer

Leietaker skal stille lokalene til disposisjon for utleie til lag og foreninger, samt eventuelt andre kulturarrangementer minimum 15 ganger pr år.

Dersom Farsund kommune bygger om Kinoen skal utleier og leietaker sammen finne løsninger som gjør at Kulturskolen kan benytte lokalene på ettermiddagstid.

Utleier kan i samarbeid med leietaker på virkedager disponere lokalene fra kl. 08.00 – 16.00.

Utleieprisen avtales nærmere mellom utleier og leietaker.

11. Spesielle bestemmelser

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 besøkspotensial for kinodriften.

Eventuelle søksmål som utspringer fra denne avtale, reises i den rettskrets leieobjektet ligger.

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

Avtalen forutsettes endelig godkjent av Farsund kommunestyre.

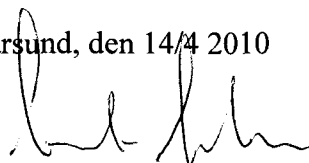
12. Opphør av leieforholdet

Ved vesentlig mislighold har hver av partene rett til å si opp leieavtalen.

Dersom leietaker mister sin konsesjon til kinodrift (jfr lov om film og videogram § 2 andre ledd), kan avtalen sies opp med 6 måneders varsel.

Denne avtale er utferdiget i to eksemplarer – ett til hver av partene.

Farsund, den 14/4 2010



Farsund Kommune



KinoSør AS