

LEIEAVTALE

1. AVTALENS PARTER

Utleier: Tvedestrand kommune (organisasjonsnummer 964 965 781), heretter kalt TK

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

Leietaker: Aust-Agder fylkeskommune (organisasjonsnummer 943 039 046), heretter kalt AAFK

Adresse: Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon: 37 01 73 00

Aust-Agder og Vest-Agder slås sammen til ett fylke fra 1.1.2020. Det forutsettes at den nye fylkeskommunen, Agder fylkeskommune, trer inn i avtalen som leietaker. I den avtalte leieperioden kan det også skje andre organisatoriske endringer for fylkeskommunen eller kommunen. Avtalepartene forplikter seg til å videreføre denne avtalen i de nye organene.

2. LEIEFORHOLDET GJELDER

Leieobjektets adresse: Mjåvann i Tvedestrand kommune.

Kommune: Tvedestrand Kommunenummer: 0914

Gårdsnummer: 4 Bruksnummer: ____ Seksjonsnummer: ____

Leieforholdet gjelder utendørs og innendørs idrettsanlegg samt andre kommunale lokaler på nevnte eiendom.

Leieforholdet omfatter også fastmontert inventar og utstyr i de nevnte arealene, samt felles aktivitetsutstyr som benyttes både av skolen og lag/foreninger. Det vises til vedlegg 1 for detaljer. Anleggene er innredet og utstyrt slik partene er blitt enige om. Rådmannen og fylkesrådmannen har fullmakt til å foreta ikke-prinsipielle endringer i vedlegg 1.

3. ANDRE FORHOLD

TK og frivillige lag/foreninger i kommunen har anledning til å bruke AAFKs eiendom kultursalen med naturlig tilhørende rom, utenom skoletid og når skolen selv ikke har behov for lokalene. Det samme gjelder fellesutstyr som lyd- og lysanlegg. Muligheten gjelder ikke-kommersiell virksomhet. TK utarbeider fortløpende en liste over hvilke frivillige lag/foreninger dette gjelder. De som ønsker å bruke kultursalen må i god tid ta kontakt med skolen for å avtale tidspunkt mv. Brukere av kultursalen kan måtte betale for bistand til bruk av tekniske anlegg, ekstraavgifter til renhold e.l.

I skoletiden plikter AAFK å stille til rådighet parkeringsplasser til driftspersonell.

Alle utendørs anlegg, herunder parkeringsplasser, er til fri benyttelse for allmennheten når de ikke benyttes av skolen.

Begge parter forplikter seg til at personer som skal benytte avansert teknisk utstyr har fått tilstrekkelig opplæring.

Partene skal i fellesskap utarbeide nærmere regler og rutiner for bruk mv.

4. DRIFTSUTGIFTER

TK har det totale ansvaret for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av egne bygninger, utenomhusanlegg, inventar og utstyr.

AAFK må selv forsikre eget inventar og utstyr som plasseres/benyttes i de leide lokalene. Tilsvarende gjelder dersom TK eller frivillige lag/foreninger plasserer/benytter eget inventar og utstyr i AAFKs lokaler.

5. BRUK

AAFK har rett til å bruke idrettsanleggene utendørs og innendørs (inklusive tilhørende garderobes, lagre, ganger o.l.) mandag til fredag kl. 8.00-16.00 alle skoledager. I skoletiden har AAFK også rett til å bruke kiosk, vrangleområde, aktivitetsrom og møterom. Tidspunkter for slik bruk må avtales særskilt, og må meldes til TK i god tid.

Etter nærmere avtale kan AAFK også benytte leieobjektene til skolerelaterte aktiviteter i tidsrom AAFK ikke har rett til bruk. Ønsker om dette må rettes til TK i god tid, slik at det kan planlegges og koordineres sammen med andre brukere av lokalene.

Partene skal kunne avtale annen bruk i den tiden AAFK har rett til å benytte leieobjektene. Det kan være ved messer, konserter mv. TK må i god tid kontakte AAFK for å planlegge og koordinere slik bruk.

Det gjøres ikke korrigeringer i husleien for bruk som nevnt i avsnitt to og tre i dette punktet i avtalen.

De leide arealene innendørs skal benyttes til aktiviteter organisert av skolen, og ikke til oppholdsareal for elever i friminutt mv. Det skal være en særskilt streng adgangskontroll til klatrerom, styrketreningsrom og kondisjonstreningsrom, dette som følge av rommenes bruksområde og utstyr. Til disse og eventuelle rom/anlegg med teknisk avansert utstyr må ansvarlig for aktiviteten gjennomgå opplæring i forkant.

Daglig renhold og vaktmestertjenester skal kunne gjennomføres innenfor normal arbeidstid.

6. HÆRVERK

AAFK og TK skal ha fokus på å hindre hærverk. Partene skal i fellesskap vurdere behov for rutiner og tiltak.

Dersom det kan påvises at elever har drevet hærverk eller ved uaktsomhet har forårsaket skade, skal AAFK dekke utgifter til reparasjon eller fornyelse. Dersom TK eller frivillige lag og foreninger volder skade eller har drevet hærverk i kultursalen skal TK dekke utgifter til

reparasjon og fornyelse. Dette gjelder ved ikke-kommersiell virksomhet, jf. punkt 3 i denne avtalen. TK kan eventuelt søke utgiftene dekket fra dem som har forvoldt skadeverket. AAFK forholder seg direkte til leietaker dersom det skjer hærverk ved kommersiell utleie.

7. LEIE- OG OPPSIGELSESTID

Leieforholdet starter 1.8.2020. Avtalen løper fra det tidspunktet i 20 – tyve - år. AAFK har deretter en opsjon på ytterligere 10 års leie. AAFK må gi beskjed senest ett år før utløpet av den faste leietiden på 20 år dersom opsjonen ikke vil bli benyttet.

AAFK kan ikke framleie lokalene.

8. LEIEN

Det betales leie fra 1.8.2020.

Årlig leiesum deles i en kapitaldel og en driftsdel.

For kapitaldelen gjelder følgende:

- Helårsleien for 2020 er i utgangspunktet 3.220.000 kroner eksklusiv merverdiavgift (dvs. at AAFK skal betale 5/12 av dette i 2020). Beløpet justeres når p.t.-renten i Kommunalbanken pr. 1.8.2019 er kjent, da rentenivået den datoen skal benyttes i 2020.
- Helårsleien for 2020 er beregnet med utgangspunkt i en netto kapitalutgift på 145 mill. kroner, 30 års avdragstid, p.t.-rente på 1,65 % pr. 1.8.2017, annuitetslån, samt en andel til AAFK på 52,5 %.
- Det knyttes en renteklausul til beløpet. Kommunalbankens p.t.-rente benyttes, med måletidspunkt 1.8. hvert år. Rentesatsen 1.8. år n brukes ved beregning av leiesummen i år n+1.
- Leien indeksreguleres ikke.

For driftsdelen gjelder følgende:

- Helårsleien for 2020 er 2.520.000 kroner eksklusiv merverdiavgift, målt i 2017-kroner (dvs. at AAFK skal betale 5/12 av dette i 2020). Beløpet justeres med deflator fra 2017-nivå til 2020-nivå som angitt under for å finne den faktiske helårsleien for 2020.
- Helårsleien for 2020 er beregnet med utgangspunkt i budsjett for forvaltning, drift og vedlikehold på 4,8 mill. kroner (2017-nivå), samt en andel til AAFK på 52,5 %.
- Leiesummen reguleres årlig med statsbudsjettets anslag for deflator for kommune-sektoren kommende år.
- Driftsbudsjettet som er lagt til grunn i avtalen som inngås i 2017 er uten omforente vedlikeholdsutgifter. Driftserfaringer fra de 3 første driftsårene samt «som bygget» LCC-analyse (LCC=livssyklus kostnader) med tilhørende vedlikeholdsplan vil deretter kunne danne grunnlaget for fastsettelse av endelig vedlikeholdsbudsjett for anlegget. Frem til endelig vedlikeholdsbudsjett er utarbeidet og omforent legges det inn i driftsbudsjettet en rundsum pålydende 100 kroner/m² BTA for uforutsett/vedlikehold.

For begge deler gjelder følgende:

- Merverdiavgift kommer i tillegg til leiesummene nevnt over.
- TK skal så snart forutsetningene for et års leiesum er klart, gi melding om ny leie til AAFK.
- Leien faktureres kvartalsvis.

- Det skal gjennomføres nye forhandlinger knyttet til driftsbudsjettet som ligger til grunn for avtalen, med virkningstidspunkt for endring fra 1.1.2024. TK må føre regnskap og framlegge det for de første driftsårene når disse forhandlingene skal gjennomføres. Deretter kan endringer avtales med virkning tidligst fem år etter siste endring. Melding må gis senest ett år før tiltenkt virkningstidspunkt for endringene.
- Den første forhandlingen kan også gjelde andre forhold i avtalen, såfremt partene er enige om dette.
- Det skal avholdes et årlig møte mellom partene, hvor evaluering av driftsbudsjettet skal være en av sakene som behandles.

9. ANSVAR FOR HUSORDEN

Partene plikter å følge de ordensregler som gjelder for eiendommene, eller som partene med rimelighet senere finner å måtte innføre. Videre plikter en å følge instruks for tekniske anlegg, adgangskontroll, åpningstider mv. Partene er ansvarlig for alle personer som de gir adgang til arealene.

Partene plikter fortløpende å melde om enhver skade som må utbedres.

10. TVIST OG FORSTÅELSE AV KONTRAKTEN

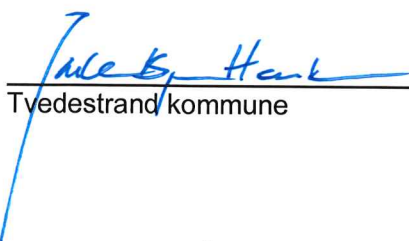
Tvist om forståelse av denne kontrakten skal søkes løst gjennom forhandlinger mellom partene.

Dersom en tvist ikke blir løst ved forhandlinger eller mekling, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler. Eiendommens hjemting er verne-ting.

11. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er utferdiget og undertegnet i to eksemplarer, hvorav TK og AAFK har hvert sitt.

Arendal/Tvedestrand, den 15.09.2017


Tvedestrand kommune


Aust-Agder fylkeskommune

Vedlegg

1. Utstyr som inngår i leieavtalen
2. Oversikt over hvordan grunnlagene for driftsdelen og kapitaldelen av leiesummen fremkommer
3. Kart og tegninger som viser partenes eiendommer

VEDLEGG 1:

UTSTYR SOM INNGÅR I LEIEAVTALEN

Generelt

Fastmontert utstyr og fellesutstyr er Tvedestrand kommunes (TK) eiendom. Unntatt fra dette er tilsvarende idrettsutstyr Aust-Agder fylkeskommune (AAFK) tar med seg fra skolen i Åmli. Utstyr som medbringes fra Åmli inngår i antallet som er listet opp under.

TK har ansvar for utskifting som følger av normal slitasje. Ansvar for reparasjoner eller utskiftinger etter hærverk eller uaktsom bruk er angitt i selve avtalen.

Utstyret vil også bli benyttet av andre enn AAFK, som lag og foreninger i kommunen.

Nedenfor listes opp det utstyret TK forplikter seg til å stille til disposisjon for AAFK.

Innendørs

Håndballhallene

- Håndballmål, 4 stk. med nett.
- Volleyball, 6 stk. nett med stolper.
- Basketball, kurver til 6 baner og 2 hovedbaner (ved mobile løsninger kan dette sambrukes).
- Innebandy: 2 stk. innebandymål, 6 stk. små allbruksmål, 1 stk. vant til hovedbane, samt mellomvant for å dele inn en hovedbane i tre mindre baner.
- Bordtennis: 15 stk. bord med nett.
- Tennis: 2 stk. nett med stolper.
- Badminton: 12 stk. nett med stolper.
- Ribbevegger, bom, ringer og tau samlet i én av salenhetene. Ribbevegger i ytterligere inntil 3 salenheter.
- Nedsprangsmatter/tjukkas: 2 stk.
- Gymnastikkmatter: inntil 60 stk.
- Sprangkasse: 1 stk.
- Springbrett: 1 stk.
- Trampett: 2 stk.
- Turnhest: 1 stk.
- Gymnastikkbenker: 8 stk.
- Høydehoppstativ med list: 1 stk.
- Innehekker friidrett: 12 stk.
- Resultattavler på vegg: 2 stk.
- Fast og mobilt lydanlegg.

Klatrerom

- En klatrevegg med løyper av ulike vanskelighetsgrader.
- Sikringstau i vegg.
- Buldrevegg.
- Sikringsutstyr (matter e.l.) på/integrert i golvet.

Styrketreningsrom

- Apparater for sekvenstrening, håndapparater, vekter, vektløfterstativ (knebøy, benkpress, markløft), krosstrening mv. AAFK og TK avtaler nærmere type utstyr.

Kondisjonstreningssrom

- Tredemøller, stepmaskiner, romaskiner, spinningsykler, krosstreningsmaskiner e.l. AAFK og TK avtaler nærmere type utstyr.

Motorisk- og basistreningsrom

- Ribbevegger: til ca. 10 personer.
- Slynger på skinner: ca. 10 stk.
- Treningsmatter: 20 stk., samt oppheng til mattene.

Elev- og treningsgarderober

- Låsbare skap til 20 elever pr. garderobe eller andre løsninger for sikker oppbevaring av tøy og verdisaker. Løsningen må kunne brukes av både skolen og idretten.
- Benker og annet fastmontert utstyr.

Lærer- og dommergarderober

- Låsbare skap til 2 personer pr. garderobe.
- Benker og annet fastmontert utstyr.

Lagerrom til bord og stoler

- Ikke noe utstyr. AAFK må selv anskaffe bord og stoler.

Utendørs

Fotball

- Mål: 2 stk. til 11'er-fotball og 4 stk. til 7'er-fotball.

Friidrett

- Hekker: 10 stk. hekker til 4 løpebaner, dvs. totalt 40 hekker.

Sandvolleyball

- Stolper og nett til 3 baner.

Sandhåndball

- Mål med nett til én bane.

Streetbasket

- 2 kurver.

Bordtennis

- 2 bordtennisbord for utendørs bruk.

Frisbeegolf

- Ca. 10 kurver. Antall avklares i detaljprosjekteringen.

I detaljprosjekteringen kan det komme endringer i anlegg utendørs, blant annet om de plasseres på fylkeskommunens eller kommunens område. Dette kan påvirke listen over.

VEDLEGG 2:

OVERSIKT OVER HVORDAN GRUNNLAGENE FOR DRIFTSDELEN OG KAPITALDELEN AV LEIESUMMEN FREMKOMMER

Driftsdelen av leiesummen

Oppsettet under viser hvordan det budsjetterte beløpet på 4,8 mill. kroner er framkommet.

Budsjett, driftsutgifter Mjåvann idrettsanlegg		Beløp
<i>Serviceavtaler</i>		
Brannalarm	30 000	
Ledelys	10 000	
Markeringslys	10 000	
Dører og porter	20 000	
Heis	15 000	
Brannslukkere	10 000	
Brannslanger	10 000	
Røykluker	20 000	
Rullegitter	15 000	
Dørautomatikk	10 000	
Sprinkelanlegg	10 000	
Ventilasjonsanlegg	10 000	
IK elektro	15 000	
Tak	25 000	210 000
Vaktmester / vakt, 1,5 årsverk		825 000
Renhold, 2,5 årsverk		1 375 000
Kommunale avgifter		40 000
Renovasjon		100 000
Forsikring		100 000
Vedlikehold (5.800 kvm. * 100 kroner)		580 000
Strøm		200 000
Rengjøringsmateriell, papir mv.		140 000
<i>Utendørsanlegg</i>		
Lys fotballbane		150 000
Undervarme fotballbane		250 000
Uteområder, vedlikehold		200 000
Brøyting mv.		600 000
Totalt i 2017-kroner, ekskl. mva.		4 770 000
Totalbeløp avrundet		4 800 000

Kapitaldelen av leiesummen

Beløpene er oppgitt i hele kroner.

Grunnlag for kapitaldelen av husleia	
Tvedestrand kommunes kostnadsramme	230 000 000
- merverdiavgiftskompensasjon/refusjon merverdiavgift	-43 800 000
- spillemidler på kommunens anlegg	-28 000 000
Tvedestrand kommunes nettobeløp	158 200 000
I Aust-Agder fylkeskommunes utgifter ligger det noe som skal fordeles.	
Merutgifter til parkering, vei, utenomhus mv. (utgangspunkt i fordeling 50/50)	-13 000 000
Grunnlag for beregning av husleie, kapitaldelen	145 200 000
Totalbeløpet avrundes til	145 000 000

Innendørs plan U (underetasjen)

Mørk farge tilhører AAFK, øvrig tilhører TK.

