

Leie- og Samarbeidsavtale

mellom

Larvik Arena IKS

(heretter IKS eller Leietaker)

og

Thor Heyerdahl videregående skole

(heretter THVS eller Utleier)

I fellesskap benevnes ovennevnte som Partene.

Gjeldende fra 1. januar 2013

Denne avtalen erstatter tidligere avtaler mellom partene av 21.11.2008 og 19.02.2010

1 Formål

Avtalenes formål er:

- a) Avtalen skal regulere utleien og bruken av Arena og mellom partene
- b) Avtalen skal sikre at det interkommunale selskapet settes i stand til en dynamisk og effektiv bruk av Arena, hvor også skolens øvrige fasiliteter kan inngå i rammebetingelsene
- c) Avtalen skal sikre at skolens behov knyttet til Arena blir ivaretatt.
- d) Avtalen skal sikre at samhandlingen mellom avtalepartene i seg selv blir en ressurs for skolen og samfunnet

2 Leieobjekt og leietider

- a) Leieobjektet utgjør flerbrukshallen (Arena) ca. 6570 m². Leietager disponerer denne slik:
 - i. Fast brukstid: mandag–fredag: 1700-2200 i uker med skoledrift (i hht gjeldende skolerute), til sammen 190 dager pr. år. Innenfor denne tiden kan Utleier likevel disponere inntil 8 kvelder til egen aktivitet.
Tidspunkt for arrangementer avtales tidligst mulig (i årsplan for arrangementer), normalt minst 4 uker før arrangement.
 - ii. Variabel tid: 800 timer pr. år utenom skoledriften, etter nærmere avtale med Utleier. Tidspunkt for arrangementer avtales tidligst mulig (i årsplan for arrangementer), normalt minst 4 uker før arrangement.
 - iii. Innenfor rammen av tid i pkt ii. kan leietaker disponere Arena inntil 15 dager i skoleåret.

All disponering av Arena, og bruk av fasiliteter i skolen, avklares i løpende driftsmøter mellom Leietaker og Utleier.

- b) Av det totale arealet disponerer leietaker særskilt:
 - i. VIP/møte og kontorlokale på til sammen ca. 340 m²
 - ii. Lagerareal på ca. 94 m², samt lagerrom under tribuner etter avtale med Utleier.

Disse disponeres fullt ut til alle tider i leieperioden

3 Driftskonsept

- a) THVS har ansvaret for teknisk drift av Arena inklusive renholds- og vaktmestertjenester, og personalansvar for disse.
- b) THVS har ansvar for indre og ytre vedlikehold.
- c) THVS har rett til å ha teknisk ansvarlig personell tilstede i alle driftstider.
- d) THVS har ikke ansvar for ulemper og konsekvenser påført Leietaker på grunn av driftsavbrudd, ut over pkt 9, så fremt ikke dette åpenbart kunne vært forhindre av Utleier.
- e) IKS har selv ansvar for nødvendig tilleggs bemanning ved arrangementer.
- f) IKS har ansvaret for utleie av alle fasiliteter i Arena, samt å avklare med THVS hvordan leietakerne i Arena eventuelt skal benytte fasiliteter i skolen.
- g) IKS har rettigheter til og ansvaret for all reklame og servering i Arena den tid selskapet disponerer.
- h) Møterom, konferanserom, kantine og andre lokaler i skolen knyttet til bruk av Arena, skal avtales mellom IKS og THVS i driftsmøter.
Det skal utarbeides en veiledende oversikt med priser over fasiliteter på THVS som IKS kan leie, prisene må dog avtales særskilt for perioder hvor THVS har stengt, som påskeferie, sommerferie og juleferie. Det skal ikke være direkte leieavtaler mellom IKS-selskapets framleiere og THVS uten at dette er spesielt avtalt mellom partene.
- i) All prising mellom partene i denne avtalen er basert på selvkost. Kostnader ved arrangement som er avtalt innenfor variabel tidsramme jfr. avtalens pkt 2 a ii., skal det så langt som mulig ikke utløse bruk av overtid. For de tilfeller der overtid likevel må benyttes plikter partene å informere hverandre, så langt dette er praktisk mulig, før kostnader påløper.
- j) Partene avtaler å avholde regelmessige driftsmøter for avklaring av løpende driftsforhold.
- k) Leietager skal innrette seg etter de drifts- og sikkerhetsbestemmelser Utleier til en hver tid gir, skriftlig eller i driftsmøter mellom partene.

4 Leiesum

For leie av arealene skal det betales kr. 750.000 (eks. mva) pr. år. Leien faktureres etterskuddsvis pr. kvartal.

Leien reguleres årlig pr. 1. januar etter konsumprisindeksen, første gang fra 1.1. 2014.

Kostnader som inngår i leiesummen er:

- a) Energikostnader, strøm og oppvarming. Renhold for arealene slik de er definert i avtalens pkt 2a nr. i. og pkt 2b.
- b) Vaktmestertjenester, med samtidig tilstedeværelse begrenset til en person. Dette for leietider slik de er definert i avtalens pkt 2a nr i., og lørdag/søndag kl 09-16 for avtalte helger i skoleåret, innenfor rammen i avtalens pkt 2a nr ii.

- c) Ordinære kostnader til ytre og indre vedlikehold for arealene slik de er definert i avtalens pkt 2.
- d) Forsikring i henhold til pkt 9
- e) Drift av ikt-nettverkløsninger. Dette gjelder tilgang til internt trådløst og kablet nettverk med internettaksess, slik dette foreligger. Support og drift av dette innenfor Utleiers vanlige driftstider. Omfatter ikke sluttbrukerutstyr og løsninger knyttet til arrangementer.
- f) Løpende vedlikehold av felles utstyr, jfr pkt 6

Driftskostnader som kan knyttes direkte til Leietagers arrangementsvirksomhet (jfr pkt 2a nr ii. og iii.) inngår ikke i leien.

Direktekostnader knyttet til partenes aktivitet ut over ordinær drift dekkes av den enkelte.

Ingen av partene kan påføre den annen part kostnader ut over det som er avtalt i denne avtalen, uten at dette er avklart særskilt.

5 Reklame

Arena skal være fri for reklame i den tid den disponeres av Utleier.

I forbindelse med arrangement hvor det vil være behov for å starte å rigge reklame før Utleiers brukstid er over, så skal dette avklares i driftsmøter.

Leietaker har ansvaret for at all rigging reklame utenfor arenaen (uterom, kantine etc), som har utgangspunkt i utleie/arrangementer i Arena, er godkjent av Utleier i driftsmøter.

6 Bruk av utstyr

Felles utstyr i Arena kan disponeres kostnadsfritt av Partene. Utskifting eller oppgradering av slikt utstyr avtales mellom partene, og kostnader for dette fordeles likt mellom partene.

Utstyr som kun skal brukes av en av partene, eller kun etter nærmere avtale, skal være låst og merket.

7 IKT-løsninger

Leietaker har tilgang til it-løsninger for daglig drift hos Utleier som beskrevet i pkt 4 f.

Leietaker kan benytte IKT-tjenester fra Utleier ut over dette til arrangementer og eventuell fast framleie etter nærmere avtale. Dette faktureres til selvkost, iht avtalens punkt 3 i.

8 Leietakers bruk og endringer av leieobjektet

- a) Leietaker kan ikke foreta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.
- b) Skilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt navn påsatt felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med Utleier.
- c) Alle typer tekniske anlegg/installasjoner, uthengsskap, automater og lignende må ikke settes opp uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.
- d) Skifte av bransje eller forandring av aktiviteten i leieobjektet, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- e) Endringsarbeider utført av leietager tilfaller fortløpende Utleier, med mindre Utleier forlanger leieobjektet satt tilbake i sin opprinnelige stand.
- f) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser for eventuelle arbeider som utføres etter dette pkt.

9 Forsikring og skader

Utleier plikter å forsikre bygg og inventar i henhold til de løpende avtaler Vestfold fylkeskommune har.

Leietaker plikter å tegne tilleggsforsikringer der dette er nødvendig, eksempelvis ved store arrangement.

Utleier har rett til å gjøre nødvendig reparasjoner, utbedring for å sikre bygg og utstyr i forbindelse med skade oppstått i Leietakers brukstid, for Leietakers regning. Leietakers skal om mulig gis rimelig frist til å uttale seg om dette før arbeid igangsettes.

10 Fremleie

Fremleie av leieobjektet, helt eller delvis, utover det som fremgår av denne avtalen og som er gjort kjent for Utleier, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

11 Overdragelse av leieavtalen

Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis, må ikke finne sted uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

12 Force majeure

Streik, lockout, blokad eller andre forhold som partene ikke rår over, som for eksempel brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon m.v., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar Utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne leiekontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høyere kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

13 Samhandling

Partene avtaler å avholde regelmessige driftsmøter for avklaring av løpende driftsforhold.

Det etableres et samarbeidsutvalg med representanter fra Leietaker og Utleier for å sikre at intensjonen bak partnerskapet om drift av Arena blir ivaretatt, og hvor generelle problemstillinger kan finne sin løsning. Styret i Larvik Arena IKS kaller inn til minst et årlig møte, det skrives referat fra møtene.

Dersom en av partene etter behandling i styret opplever at intensjonen bak partnerskapet ikke nås, skal dette bringes inn til drøfting/avklaring mellom ordfører og fylkesordfører.

For å bygge opp under intensjonen ved realiseringen av Arena skal det tilstrebes minst ett årlig fellesarrangement hvor alle fasiliteter tas i bruk, innenfor rammen av pkt 2 a iii..

14 Avtalens varighet

Avtalens varighet er to år. Hvis partene er enige, kan avtalen reforhandles etter ett år.

Larvik 21.01.2012


Thor Heyerdahl videregående skole


Larvik Arena IKS