

AVTALE

Mellom

SKEDSMO KOMMUNE (SK)

org. nr. 938 275 130

og

SKEDSMO SAMFUNNSHUS AS (SSH)

org. nr. 999 268 455

Det er i dag inngått følgende avtale:

1. FORMÅL MED AVTALEN

- 1.1. Skedsmo kommune utvikler og driver Låven på Huseby Gård til kultur- og aktivitetssenter i henhold til lovverket for kulturlokaler med MVA kompensasjon.
- 1.2. Skedsmo kommune inngår bygningsmessig driftsavtale med Skedsmo Samfunnshus AS. Avtalen regulerer omfanget av de løpende driftskostnader SK skal bære, de tjenester SSH skal levere og det vederlag SSH skal motta fra SK.
- 1.3. Skedsmo Samfunnshus AS bidrar med egenkapital for realisering av Låveprosjektet. Avtalen regulerer det økonomiske bidraget fra SSH for realisering av Låveprosjektet og de rettigheter SSH skal ha for å drive virksomhet i Låven.

2. AVTALENS FORUTSETNINGER

- 2.1. Låven skal istandsettes for å benyttes til aktivitetsrom, forsamlingsrom, små og store saler og museumsutstillinger. Det vil være nødvendige støttearealer som lager, verksted, kjøkken og annet som er nødvendig for at kulturlivet kan utfolde seg og være aktive.

Huseby gård og låven skal ha følgende målsetting:

- å ta vare på det historiske bygningsmiljøet samtidig som en gir det nytt liv gjennom kultur- og sosiale aktiviteter.
- være et sted for befolkningens utfoldelse og egenaktivitet.
- være med å utvikle Skedsmokorset til et vitalt sted der folk, organisasjoner og institusjoner sammen kan utvikle sine relasjoner og gi stedet "sjel".
- være et formidlingssted for vår lokale historie, gjennom utstillinger, formidling og arrangementer.
- være et aktivt møtested på tvers av generasjoner, livssituasjon, kulturell bakgrunn og livssyn.

2.2. Låven forutsettes å være helårsåpen med følgende tilbud gjennom året

- August til mai 40 uker
Aktivitetstilbud for kulturliv, osv.
- Juni til august 12 uker
Allment sommeråpent for alle med små og store arrangementer ute og inne

2.3. Avtalen omhandler følgende:

Låven på Huseby gård (Gnr xx Br. nr. xx), 1 750 m² innredet areal fordelt på:

Øvingshotell
Bibliotektilbud
Akershusmuseets utstillinger
Frivilligsentral – sosial møteplass
Saler og aktivitetsrom for lag, foreninger og annet utleie
Fellesareal med toaletter og garderobe
Administrasjon

2.4. Låven skal være et supplement til SSH lokaler i Skedsmo Senter

- Utnyttelsen av lokalene skal sees i sammenheng både med tanke på bruk og driftsmessige synergier
- Lokalene i Låven skal utvikles for å gi komplementære aktivitetstilbud sett i sammenheng med lokalene i Skedsmo Senter.

3. SSH ØKONOMISKE BIDRAG TIL REALISERING AV LÅVEPROSJEKTET

3.1. SSH bidrar med inntil 5 millioner kroner til realisering av Låveprosjektet.

3.2. Bidraget benyttes til realisering av lokale i kjelleretasjen. Lokalet vil ikke omfattes av det kommunale utbyggingsprosjektet med MVA kompensasjon, men inngå i SSH's totale lokalpool på lik linje med lokalene i Skedsmo Senter.

3.3. SSH vil innenfor rammen gitt i 3.1 bidra med innkjøp av utstyr og innredning til saler og rom som skal kunne benyttes til SSHs vedtektsfestede formål.

3.4. I tillegg vil SSH vil dekke egne personellkostnader for prosjektaktiviteter i forbindelse med realiseringen av Låven.

4. SSH RETTIGHETER

4.1. SSH får anledning til å drive utleie av lokaler i Låven iht. sitt vedtektsfestede formål. Utleie av lokaler som omfattes av MVA-kompensasjonen til private arrangementer skal være under 5 % iht. regelverk for kulturlokaler med MVA-kompensasjon.

4.2. SSH leier arealet i Møkkakjelleren (uinnredet råbygg) for 100 kr pr år og skal opparbeide lokalet for egen regning og risiko. SSH får anledning til å drive utleie av lokalet i Møkkakjelleren iht. sitt vedtektsfestede formål uten de begrensninger som gjelder for de øvrige lokaler i Låven.

4.3. SSH får anledning til å drive kulturarrangementer i lokalene i Låven i samarbeid med andre arrangører for egen regning og risiko.

5. SSH PLIKTER OG ANSVAR

SSH skal ivareta eiers interesser i eiendommen, hva angår de oppgaver som er opplistet nedenfor i punktene 4.1 til og med 4.8.

5.1. Organisering:

- SSH skal fremstå som representant for eier med hensyn til spørsmål fra eiendommens faste leietakere angående bygningsmessig drift, vedlikehold etc.
- SSH skal rapportere tertialvis om drift, vedlikehold og investeringsbehov, samt økonomiske forhold knyttet til dette.
- SSH rapporterer utleie- % pr tertial og akkumulert for året for lokaler med MVA-kompensasjon.

5.2. Drift:

- SSH skal forvalte eiendommen optimalt i forhold til eiers definerte målsetning.
- SSH skal ivareta eiers ansvar i forhold til de til enhver tid gjeldende offentlige myndigheters krav og pålegg, så langt eiers ansvar kan overdras.
- SSH skal på vegne av huseier utføre teknisk drift, vaktmesteroppgaver, renholdstjenester og andre servicetjenester.
- SSH skal sørge for at nødvendige instruksjoner, offentlige pålegg relatert til denne avtale utarbeides og holdes løpende a jour.
- SSH skal iverksette nødvendige tiltak for å rette eventuelle feil og mangler som oppdages.
- SSH skal følge opp inngåtte serviceavtaler vedrørende tekniske anlegg.

5.3. SSH skal sørge for følgende daglige driftsrutiner

- Renhold av alle lokaler inkl. inngåelse og oppfølging av avtale med tjenesteleverandør.
- SSH et hovedansvar for bemanning av servicepunkt.
- Utlån av nøkler /adgang, utlån av AV-utstyr, kopi / printer, rydding / møblering, tilgang til anretningskjøkken med servise
- Tilsyn ved utleie inkl. inngåelse og oppfølging av avtale med tjenesteleverandør.
- Booking og fakturering av alle leieforhold som samkjøres med SSH's etablert rutiner.
- Vedlikehold av hjemmeside og andre informasjonskanaler.
- Vaktmestertjenester og klargjøring av lokaler basert på brukernes behov for utstyr, møblering, etc.

5.4. Systematisk vedlikehold:

SSH skal utarbeide en vedlikeholdsplan på basis av regelmessige inspeksjoner og besørge alle løpende innvendige og utvendige vedlikeholdsarbeider knyttet til normal slitasje og bruk.

5.5. Leietakeroppfølging:

SSH skal påse at de faste leiekontraktens bestemmelser etterleves. SSH skal følge opp leietakere med hensyn til informasjon om felles driftsspørsmål, teknisk tjeneste og eventuelt andre praktiske forordninger.

6. SK PLIKTER OG ANSVAR

6.1. Vedlikeholdsoppgaver

- SK skal bekoste alle løpende innvendige og utvendige vedlikeholdsarbeider knyttet til slitasje og bruk.
- Større periodiske vedlikeholdsarbeider som maling av hele eller vesentlige deler av bygget, takteking, skifting av vinduer, utskiftning av heiser, tekniske anlegg og lignende.
- Vedlikehold av uteområder.
- Oppdatering av og investering i teknisk utstyr, inventar og løsøre.

6.2. Forsikring, energi og avgifter:

SK som eier skal dekke forsikring av eiendom og løsøre, inkludert glassforsikring.

6.3. SK skal dekke eiendommens energikostnader og kommunale avgifter for hele bygget.

6.4. SK dekker alle renholdskostnader for hele bygget

6.5. SK drifter uteområder inklusive gressklipping og snømåking

6.6. SK er ansvarlig for utarbeidelse og vedlikehold av rapporteringsrutiner for økonomirapportering inklusive beregning av utleie- % iht. regelverk for kulturlokaler med MVA-kompensasjon.

7. ØKONOMISK VEDERLAG TIL SSH FOR DRIFTSTJENESTER

7.1. Inntekter fra utleie innenfor 5 % regelen for private arrangementer og møter i lokaler som omfattes av MVA-kompensasjonsloven tilfaller SSH.

7.2. Inntekter fra utleie i lokaler som ikke omfattes av MVA-kompensasjonsloven tilfaller SSH.

8. ØKONOMIRUTINER

8.1. SSH fakturerer brukerne. Inntekter fra utleie til kulturaktiviteter (symbolsk leie for renhold) overføres fra SSH til SK tertialvis.

8.2. SSH attesterer innkomne fakturaer for renhold etter anvisning fra økonomiavdelingen i SK.

8.3. SSH er ansvarlig for å lage et helhetlig driftsregnskap for driften i Låven etter nærmere avtale med SK.

9. AVTALENS VARIGHET

9.1. Denne kontrakt gjelder i 10 år med opsjon for ytterligere 10 år fra driftsoppstart. . Partene skal innen 1 år før utløp av denne avtale ha forhandlet om eventuell ny avtale og nye avtalevilkår.

9.2. Leieavtalen for arealet i Møkkakjelleren gjelder for 20 år.

10. MISLIGHOLD

- 10.1. En part kan heve Avtalen dersom den annen part ikke har oppfylt sine plikter etter Avtalen og dette medfører vesentlig kontraktsbrudd.
- 10.2. Den som hever Avtalen, må melde fra om dette innen rimelig tid etter at vedkommende fikk eller burde ha fått kjennskap til forholdet som gir rett til å heve Avtalen og til at det kunne gi adgang til å heve Avtalen. Ellers tapes retten til å heve.

11. FORCE MAJEURE

Ved force majeure eller annen oppfylleleshindring utenfor en parts kontroll som parten ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt i betraktning ved Avtalens inngåelse eller å unngå eller overvinne følgene av, kan den annen part ikke gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende så lenge hindringen foreligger. Tilsvarende suspenderes den annen part motytelse så lenge hindringen foreligger.

12. TVISTER

Twister vedrørende Avtalen skal avgjøres av de ordinære domstoler med Nedre Romerike tingrett som verneting i første instans.

Skedsmo,2015

Skedsmo Samfunnshus AS

Skedsmo kommune