Lillestrøm kommune

Konsesjonsavtale

leie og driftsavtale for midlertidig badstue i Rådhusparken i Lillestrøm kommune

1. Bakgrunn og formål

Dette dokumentet gjelder leieavtale mellom Lillestrøm kommune (utleier) og leietaker. Formålet er å beskrive rammer, leveranser og ansvar knyttet til bruk av et definert areal i en tidsbegrenset periode.

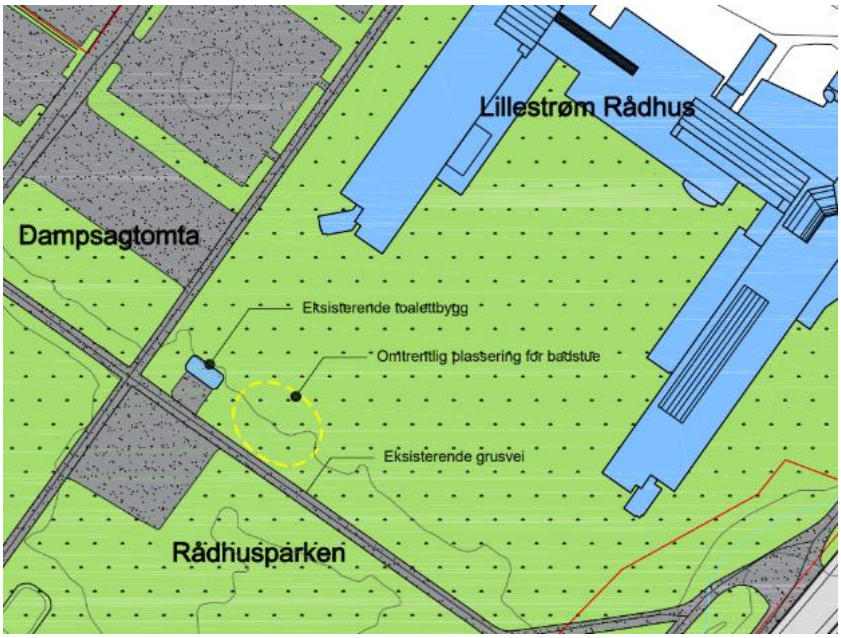
Avtalen skal legge til rette for forutsigbar bruk av arealet, tydelig ansvarsdeling og ryddige forhold ved avslutning av leieforholdet.

2. Avtalens omfang

Avtalen gjelder leie av arealet øst for toalettbygget i Rådhusparken i Lillestrøm sentrum. Størrelse 150m2, opparbeidet gressplen. Arealet kan benyttes til oppsetting av elektrisk badstue med tilhørende fasiliteter, herunder garderobe, platting, lounge-område, nedkjølingskulp og/eller dusj, innenfor de rammer som følger av gjeldende reguleringsplan og offentlige tillatelser.

Følgende forhold faller innenfor avtalen:

- bruksrett til avtalt areal
- etablering, drift og avvikling av midlertidige installasjoner
- ansvar for daglig drift og vedlikehold i leieperioden



3. Varighet og opsjoner

Avtalen inngås for en grunnperiode på ett (1) år fra avtalt oppstartsdato.

Tiltaket vil være en ettårig prøveordning, etter første driftsår vil tilbudet evalueres. Dersom tiltaket vurderes som vellykket, vil avtalen kunne forlenges videre med inntil 1 år av gangen inntil videre. Dersom utleier ikke ønsker en forlengelse, skal dette varsles skriftlig innen 3 måneder før utløp av gjeldende periode.

Avtalen kan sies opp av begge parter med 3 (tre) måneders løpende oppsigelsestid.

4. Leveranse og ytelser

Leietaker skal levere følgende:

- etterlevelse av relevante lover, forskrifter og offentlige krav
- drift og vedlikehold av installasjoner i leieperioden
- nødvendige midlertidige installasjoner/tiltak
- egen strøm- og vannmåler

Alle installasjoner skal være reversible og ikke påføre varige endringer uten skriftlig godkjenning fra kommunen.

5. Visuelle kvaliteter og universell utforming

Leietaker skal levere følgende:

- Badstue og tilhørende fasiliteter som er universelt utformet.
- Badstue og tilhørende fasiliteter som passer inn med omkringliggende arkitektur. Tiltaket kan gjerne inneholde referanser til Lillestrøm og Nitelvas historie.
- Badstue og tilhørende uteområde skal oppleves som skjermet og unngå at utenforstående blir eksponert for uønsket innsyn.
- God belysning i adkomstområde og nærliggende oppholdsareal.
- God oversikt og naturlig sosial kontroll i og rundt anlegg.
- Tilfredsstillende adkomst for nødetater ved behov for bistand.

6. Leievilkår og økonomi

Leiebeløp: Leietaker skal betale et årlig leievederlag tilsvarende 7 % av virksomhetens brutto omsetning. Brutto omsetning omfatter alle salgsinntekter før fradrag av kostnader. Leievederlaget faktureres og betales én gang per år.

Leien dekker:

- bruk av areal

Øvrige kostnader som bæres av leietaker:

- Kommunale avgifter, for vann og avløp
- Strøm

- Kostnader knyttet til etablering, drift, vedlikehold og avvikling av foretaket

Leietaker skal framvise driftsregnskap til utleier for hvert kvartal i leieperioden, samt framvise en oppdater rapport om bruk og popularitet.

7. Drift, vedlikehold og ansvar

Leietaker har ansvar for:

- sikker og forsvarlig bruk av arealet, også når arealet ikke er i bruk
- løpende vedlikehold av egne installasjoner
- renhold og orden
- håndtering av avfall
- informasjon til publikum
- kontaktinformasjon ved avvikshendelser

Utleier er ansvarlig for:

- å stille avtalt areal til disposisjon fra oppstart og i hele driftsperioden

8. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Leietaker skal sikre at all aktivitet skjer i tråd med gjeldende HMS-regelverk. Det skal foreligge nødvendige risikovurderinger og rutiner. I tillegg skal de sikre at:

- nedkjølingskulp dekkes til og er utilgjengelig når arealet ikke er i bruk
- en dusjløsning som er tidsstyrt, slik at dusjen skrur seg av automatisk etter en viss tid
- formidle til kundene at Nitelva ikke er trygg å bade i, og all bading frarådes og således foregår på eget ansvar
- det er ikke tillat å bruke alkohol eller andre narkotiske stoffer, i og rundt område til badstuen

9. Forsikring og ansvar

Leietaker skal ha gyldig ansvarsforsikring som dekker skade på personer, eiendom og tredjepart knyttet til virksomheten.

Leietaker er ansvarlig for å sikre at tiltaket tas ned forsvarlig og arealet tilbakestilles. Tilsvarende gjelder dersom tiltaket avsluttes før utløpt prøveperiode som følge av økonomisk eller at driften av andre årsaker ikke kan fortsette.

10. Avslutning av avtalen og tilbakestilling av areal

Ved avtalens utløp, enten etter ordinær løpetid eller etter bruk av opsjoner, skal:

- all virksomhet opphøre innen avtalt sluttdato

- installasjoner, konstruksjoner og teknisk utstyr fjernes
- arealet tilbakeføres til samme tilstand som ved overtakelse, med mindre annet er skriftlig avtalt

Leietaker er ansvarlig for å utbedre eventuelle skader eller mangler som skyldes leietakers bruk av området, for egen regning.

Ved avtalens opphør skal leietaker dekke kostnader knyttet til demontering av anlegg og tilbakeføring av området til avtalt stand. Leietaker skal dokumentere tilstrekkelig økonomisk sikkerhet for disse forpliktelsene, slik at kommunen ikke påføres kostnader dersom virksomheten opphører, går konkurs eller på annen måte ikke er i stand til å gjennomføre nødvendige tiltak.

11. Heving og oppsigelse

Avtalen kan heves ved vesentlig mislighold i henhold til alminnelige kontraktsrettslige regler.

Avtalen kan sies opp av begge parter med 3 (tre) måneders løpende oppsigelsestid.

12. Krav til leietaker

Krav til organisatorisk og juridisk stilling:

- Leietaker skal være lovlig etablert og være registrert i et foretaksregister eller et handelsregister i medlemsstaten som leverandøren er etablert i.
- Skal følge norsk arbeidsmiljølov for alle ansatte.
- Det stilles krav om at lønns- og arbeidsvilkår følger gjeldende lover og forskrifter.

13. Øvrige bestemmelser

Endringer i avtalen skal være skriftlige og signert av begge parter.

Tvister søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, avgjøres tvisten etter norsk rett med Romerike og Glåmdal tingrett som avtalt verneting.

<u>Åpningstider:</u>
Leietaker har anledning til å selv regulere åpningstidene for badstuen innenfor følgende rammer:
Alle dager mellom 05:30 og 23:00.
Med 05:30 menes første innslipp av kunder.
Med 23:00 menes siste kunder er ute av badstuen innen 23:00.

<u>Offentlige tillatelser og godkjenninger</u>
Leietaker er selv ansvarlig for å undersøke, innhente og opprettholde alle nødvendige tillatelser, godkjenninger og samtykker som kreves for etablering, drift og avvikling av tiltaket.