

Avtale for utprøving, pr 13.09.2022

LEIEKONTRAKT

Mellom Trondheim Spektrum Eiendom AS, organisasjonsnummer 814 588 432 som utleier (nedenfor benevnt som TS) og Trondheim kommune, organisasjonsnummer 942 110 464 som leietaker (nedenfor benevnt som TK) er det inngått følgende avtale om leie av halltid i Trondheim spektrum:

1. LEIEFORHOLDETS OMFANG

- 1.1** Leieforholdet omfatter disposisjon og bruk av følgende anlegg til idrettsaktiviteter som trening, kamper og arrangement/konkurranser.
Hall A1-A2-A3-A4, hall D1-D2-D3 og hall F1-F2
Hall E1-E2-E3-E4-E5-E6 (unntatt helger).
- 1.2** Idrettsutstyr og inventar som tilhører disse fasilitetene inngår i den leiesum TK skal betale. I leieforholdet er inkludert bruk av vrangleareal, idrettslager, toalett- og garderobeanlegg. Bord og stoler til sekretariat i forbindelse med kampavvikling eller for personer med særskilte behov inngår i leiesummen (gjelder ikke ved nasjonale og internasjonale arrangementer). Idretten er selv ansvarlig for at utstyret tas inn og ut av idrettslager i forbindelse med aktiviteten. Arrangør skal på forhånd avtale med TS hvilke servicefasiliteter som skal benyttes, og arrangementsplaner skal godkjennes. Trondheim Spektrums arenareglement skal overholdes.
- 1.3** TKs brukere må bestille og bekoste fasiliteter utover dette.
- 1.4** TS skal dekke garderobefunksjonene for idrettsarrangementer på Trondheim stadion. Behovet synliggjøres gjennom arrangementlisten sammen med hallfordelingen, og må på forhånd avtales med TS på linje med andre arrangementer i TS. Ved arrangementer i regi av TS kan det påregnes at garderober ikke er tilgjengelige for idretten.

TS stiller garderober til disposisjon for Trondheim stadion i forhold til øvrig drift i idrettsperioden, 1. september – 30 april årlig:

Mandager til fredager	kl. 16.00 - kl. 23.00
Lørdager og søndager:	kl. 09.00 - kl. 22.00

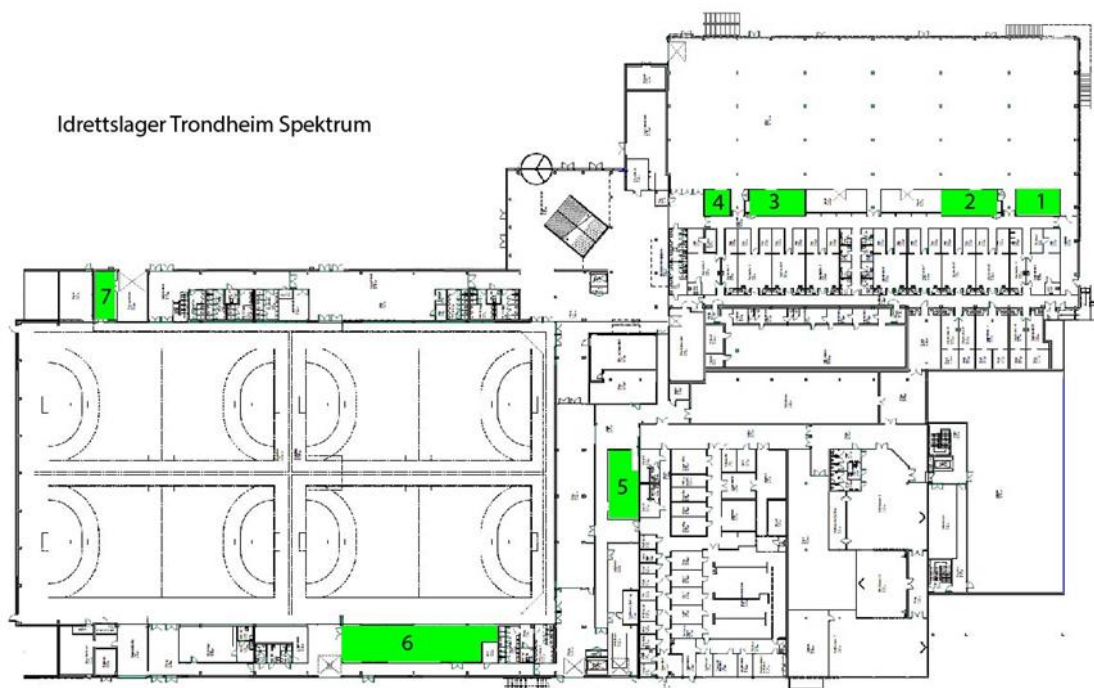
Utenfor idrettsperioden må bruk av garderober avtales særskilt for det enkelte arrangement.

2. LEIEPERIODE

- 2.1** Leieforholdets omfang gjelder for leie i tidsperioden 1. januar – 30. april og 1. september – 31. desember årlig og omfatter i alt 19.848 normalhalltimer. En normalhall defineres som en hall med spilleflate 20x40 meter unntatt E-hall som ikke tilfredsstiller krav til spilleflate for normalhall. En time = 1 klokke-time. Etter definisjonen regnes idrettshallene i Trondheim Spektrum på følgende måte:
- | | |
|---------|---|
| Hall A= | 4 normalhall |
| Hall D= | 3 normalhaller |
| Hall E= | mindre hallflater omdefinert til 2 normalhaller |
| Hall F= | 2 normalhaller |

- 2.2 TS skal stille til disposisjon lagerkapasitet til idretten i tråd med areal tildelt spillemidler til dette formålet.

Lager	Plassering	Størrelse
Idrettslager 1	E6	36 kvm
Idrettslager 2	E5	47 kvm
Idrettslager 3	E2	47 kvm
Idrettslager 4	E1	22 kvm
Idrettslager 5	Varemottak TS	60 kvm
Idrettslager 6	Hall A Sør	156 kvm
Idrettslager 7	Hall B Nord	32 kvm



Dette skal dekke lagring av idrettsutstyr som TS og TK eier, slik at idretten som får tildelt tid gjennom hallfordelingsgruppen kan gjennomføre sine aktiviteter.

- 2.3 TK disponerer anleggene innenfor tidsperioden til følgende tider:
Mandager til fredager: kl.16.00 - kl. 23.00
Lørdager og søndager: kl. 09.00 - kl.22.00
Garderobeser er tilgjengelig 15 min. før og etter leietidspunktet.
Om idretten ønsker å leie arealer ut over denne avtalen mellom TK og TS, må arrangør selv inngå leieavtale med TS.

2.4 Unntatt fra leieperiode er tiden fra og med julaften til og med første nyttårsdag og fra og med palmesøndag og til og med 2. påskedag. I dette tidsrommet kan TK kreve delvis åpning av hallene for treninger som av TK vurderes til spesielt viktig og/eller kamper i høyere divisjoner, nasjonalt eller internasjonalt. Slik bruk skal være synliggjort og godkjent av TS minimum 4 uker før det aktuelle tidspunkt, og er inkludert i den totale leiesummen angitt i kontraktens pkt 5.1

2.5 Trondheim Spektrum kan i dialog med hallfordelingsgruppen stenge anlegget hele eller deler av høstferie og vinterferie, mot at idretten kompenseres med annen tid på dagtid eller i forlengelse av idrettsperioden etter avtale med berørte idretter/hallfordelingsgruppa.

3. ADMINISTRASJON AV ANDRE LEIEFORHOLD/ARRANGEMENT

3.1 TS har i leieperioden rett til å drive utleie av anlegget til andre formål enn de som er spesifisert i kontraktens pkt. 1 med inntil 3.000 timer.

3.2 TS rapporterer/registrerer alle forespurte, reserverte og signerte avtaler for kommersiell bruk av anlegget i idrettsperioden til hallfordelingsmøtet (på arrangementslisten) fra 1.april og senest innen 1.mai.

Trondheim Spektrum definerer arrangementene som registreres etter:

a. Signerte avtaler

b. Større enn 50% mulighet for at arr. gjennomføres

c. Mindre enn 50% mulighet for at arr. gjennomføres

Trondheim Spektrum synliggjør uttak av timer i egen liste som gjennomgås i hvert brukermøte. Der spesifiseres hvilke haller som brukes og hvor mye av de bookede timene som går med pr. arrangement, pr. hall. TS har en øvre grense på 3800 timer som kan settes på arr.listen innen 1. mai. TS skal tilstrebe tidligst mulig bookingavklaring for alle arrangementer.

Timer fra arrangementer som kanselleres føres umiddelbart tilbake til idretten. I slike tilfeller er fristen for bekreftet tilbakemelding 2 måneder. Timer som idretten ikke ønsker å ta tilbake i sin rammetid legger kommunen ut som strøtimer. For tilføring av unntaksvis nye arrangementer etter vedtak av arrangementslisten gjelder en frist på 3 måneder, skal dette avklares med TK og berørte idretter/hallfordelingsgruppa.

3.3 TS deltar i hallfordelingsmøtet som organiseres av Idrettsrådet i Trondheim.

4. LEIESUM

4.1 Leiesum er fastsatt til kr. 28.392.000,- eks.mva pr.år (2017-tall).

4.2 Leiesummen betales forskuddsvis med 1/8-del den første i hver måned i leieperioden; henholdsvis januar, februar, mars, april, september, oktober, november, desember. Leiesummen kan hvert år reguleres med bakgrunn i budsjettvedtak fattet av Bystyret, men kan ikke reguleres under opprinnelig kontraktssum i pkt. 4.1.

4.3 Leiesummen er basert på at TK betaler for bruk av 16.848 timer. Forbruker TS mer enn 3.000 timer pr år til andre formål enn nevnt i pkt 1, skal TS betale TK en timepris beregnet etter leieprisen fastsatt i pkt 5.1 i

husleieavtalen dividert på 16.848 timer jfr. pk.2.2. Leiesum på kr 28.392.000 gir en timepris på kr.1.685 (2017 tall).

5. TRONDHEIM SPEKTRUMS PLIKTER

5.1 Drift

TS har ansvar for all bygningsdrift TS skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med gjeldende og eventuelt nye offentligrettslige krav for eiendommen/ leieobjektet og virksomheten/ bruken av dette, herunder krav til universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet.

TSs ansvar omfatter også utbedringer av skade etter innbrudd og/ eller hærverk i leieobjektet (herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter) samt skader. Skader som kan få konsekvenser for TKs bruk av leieobjektet må straks istandsettes.

TS plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som TS har gitt tillatelse til å sette opp.

5.2 TS plikter å holde det faste idrettsutstyret, som til enhver tid er tilgjengelig og nødvendig for gjennomføring av trening og idrettsarrangement i anlegget, i den stand som nasjonale og internasjonale bestemmelser tilsier. Dette gjelder for alle sær idretter som har fått tildelt trening- og arrangementstid i anlegget via den årlige hallfordelingen.

5.3 Behovet for tilrettelegging for nye idrettsaktiviteter, finansiering, og utvidelse av eksisterende idrettsaktiviteter i anlegget må TK avtale med TS i hvert enkelt tilfelle.

5.4 TS følger opp TK sitt klisterbruksreglement i hallene.

5.5 Lokalene skal fremstå som ryddig og klargjort til bruk.

5.6 TS har ansvar for renhold av garderober, toaletter, vrimleområder og haller ved ordinært bruk av anlegget.

5.7 TS har, som gårdeier, ansvar for forsvarlig og tilstrekkelig snørydding og strøing av nødutganger og aktuelle gangområder.

5.8 TS er ikke ansvarlig for tyveri som kan skje ved bruk av garderober eller i hallene for øvrig.

6. TRONDHEIM KOMMUNES PLIKTER

6.1 TK må informere sine brukere om til enhver tid å rette seg etter TSs gjeldende reglement og bestemmelser for bruk av anlegget.

6.2 TKs brukere har ansvar å rydde lokalene og idrettsutstyret etter sin trening, kamper og arrangement i henhold til det enhver tid gjeldende reglement.

6.3 Ved eventuell uenighet mellom TS og idretten om idrettens bruk av anlegget, så skal dette løses i samarbeid mellom TK og TS.

6.4 TK er ansvarlig for brukergruppen møtes jevnlig idrettsperioden.

7. KONTRAKTENS VARIGHET

7.1 Denne avtalen utprøves i perioden 2022-24 og evalueres første gang i mai 2023. Eksisterende avtale er gjeldende for perioden 01.12.2019 til 30.04.2035, og erstatter leiekontrakt datert 01.09.14.

TK har opsjon til å forlenge leieforholdet med 5 nye år til sammen kontraktsmessige og økonomiske vilkår som beskrevet i denne kontrakt. Evt. forlengelse skal skje med minimum 1 års skriftlig varsel før utløp av inneværende kontraktsperiode. Dersom TK benytter opsjon er begge parter forpliktet til å bidra til forlengelsen.

8. FORSIKRING, BRANN OG AVBRUDD I KONTRAKTEN

8.1 Forsikring

Hver av partene holder sine eiendeler/interesser forsikret. TS forsikrer eiendommen, innredning, fast og løst inventar herunder idrettsutstyr, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/-avbrudd og eget ansvar.

8.2 Brann/destruksjon

Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenheter kan begge parter erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser i henhold til avtalen.

8.3 Avbrudd

Dersom TS ikke stiller til disposisjon antall timer beskrevet i denne avtale skal husleien reduseres med manglende antall timer multiplisert med timeprisen.

9. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne leieavtalen reguleres av norsk rett.

Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder leieavtalen.

10. FORBEHOLD

Denne kontrakten er inngått under forbehold om politisk godkjenning i Trondheim kommune.

11. OFFENTLIGRETTLIGE KRAV

Denne avtalen forutsettes av å være inngått på merkedsmessige vilkår. Det tas forbehold om at avtalen vil - forut for og i avtaleperioden - justeres for å tilfredstille eventuelle føringer/ krav fra EFTAs overvåkningsorgan (ESA), og/eller andre offentlige myndigheter. Dette for at avtalen til enhver tid skal tilfredsstillende markedsinvestorprinsippet.

Ingen av partene kan kreve erstatning for lidt tap ved at hele eller deler av avtalen av denne grunn blir uten virkning.

12. SIGNATUR

Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplar, hvorav TS og TK har fått hver sitt.

Trondheim, den xx.xx.202X

Trondheim, den xx.xx.202X

Trondheim Spektrum Eiendom AS

Trondheim kommune
