

GRUNNLEIEAVTALE

Mellom Stavanger kommune, heretter kalt SK, som eier av grunn og sjøgrunn i de kommunale småbåthavner

og

.....båtforening, heretter kalt BF, som leietaker

er det i dag inngått slik avtale om leie av areal til båthavnen.

Denne avtale erstatter eventuelle tidligere avtaler om leie/feste av de samme arealer.

1. Leieareal mm

SK bortleier til BF de deler av gnr. bnr. i Stavanger kommune som er vist med skravur på kartutsnitt i **vedlegg 1**, herunder også sjøgrunn.

De faste og flyttbare installasjoner, anlegg og bygninger på eiendommen som beskrevet i **vedlegg 2** er leietakers eiendom.

Overdragelse av leieretten kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra SK.

Det skal kunne opprettes punktfeste/punktfeater hvor BFs bygninger og anlegg er plassert for å gi grunnlag for pantsettelse av disse for finansiering av investeringer i bygninger og anlegg. Gebyrer i forbindelse med opprettelse av punktfester dekkes av BF.

2. Leietid

Leieforholdet gjelder i 40 år fra 1. juli 2012.

Dersom annet ikke avtales minst ett år før utløpet av leieperioden, forlenges avtalen med 10 år om gangen.

3. Leiesum

Gjeldende leiebeløp, beregningsgrunnlag og leieregulering i eksisterende avtale om leie, drift og vedlikehold av båthavnen videreføres frem til 01.01.2014.

Nytt leiebeløp, beregningsgrunnlag og leieregulering skal i fastsettes i forbindelse med gjennomgang av Handlingsplan for småbåthavner i Stavanger med virkning fra 2014.

I tillegg til leien betaler BF den eiendomsskatt og de avgifter som faller på BFs bygninger og anlegg. Skatter og avgifter som faller på den leide grunn bæres av SK.

4. Formål og bruk av leiearealet

Det skal innen utgangen av 2013 inngås egen driftsavtale som regulerer forhold vedrørende bruk og ansvar for finansiering, drift, vedlikehold og administrasjon av båthavner i Stavanger kommune, og leieareal som omfattes av denne avtale.

BF skal på leiearealet jf. pkt. 1 drive ideell båtforeningsvirksomhet.

Det er ikke tillatt å drive ervervsvirksomhet på arealene uten SKs skriftlige samtykke.

BF plikter å være medlem i Stavanger Båtforeningers Fellesråd (SBF).

SK er uten ansvar for skader eller ulemper som måtte voldes av den utnyttelse, bebyggelse eller virksomhet som BF iverksetter på de arealer som omfattes av denne avtale.

SK er uten ansvar for skader eller ulemper som måtte voldes av bølger, regn og uvær på de arealer og den bebyggelse som omfattes av denne avtale.

SK har ikke ansvar for eventuelle forurensinger i grunnen som følge av den virksomhet BF driver på arealene.

BF plikter å holde både bygninger og ubebygde grunn i forskriftsmessig stand, og plikter videre å tegne de nødvendige forsikringer for egne bygninger og anlegg.

Leieareal som omfattes av denne avtale jf. pkt. 1 skal være offentlig tilgjengelige. BF kan imidlertid fastsette regler for ferdsel, parkering/fortøyning med kjøretøy og fartøy. Disse regler skal godkjennes av SK.

5. Oppgraderinger og utvidelser av eiendommen / båthavnen

BF kan, for egen regning, oppgradere eksisterende anlegg og investere i nye anlegg.

Alle nye anlegg som tilkommer for BF's egen regning i leieperioden blir BF's eiendom dersom ikke annet er avtalt.

6. Ledninger mv.

SK eller den SK utpeker, skal ha rett til å legge/ha liggende/vedlikeholde ledninger av enhver art på leiearealet uten å betale vederlag. Tilsyn og vedlikehold av ledninger må ikke hindres av bygninger eller anlegg på eiendommen. SK eller den SK utpeker skal ha uhindret og vederlagsfri rett til å foreta ettersyn og reparasjoner, omlegging og utvidelse av slike ledninger.

SK skal etter slike arbeider på leiearealet påse at berørt areal ryddes og istandsettes på en slik måte at BF holdes skadefri. Dette gjelder også fremtidige setningsskader i forbindelse med utført arbeid.

7. Oppsigelse

Partene kan gjensidig skriftlig si opp avtalen med 24 måneders varsel såfremt vesentlige samfunnsmessige hensyn tilsier det.

SK kan i så fall flytte BF's eiendom til annet egnet sted som tilrettelegges for BF's virksomhet. En eventuell flytting av båthavnen skal skje i henhold til egen avtale. Dersom slik flytting ikke skjer skal SK overta BF's eiendom i samsvar med pkt. 8.

8. Opphør

Ved leie/festetidens opphør plikter SK å overta BF's eiendom i henhold til pkt. 1 dersom det er SK selv som ikke ønsker leie-/festeforholdet forlenget.

SK har forkjøpsrett dersom BF ønsker å selge bygninger og anlegg som er oppført på tomten.

Ved fastsettelse av eiendommens verdi skal det ses bort fra den del av verdien som tilskrives økning av grunnverdien. Dersom partene ikke blir enige om verdien av eiendommen, skal denne avgjøres ved skjønn.

SK gis imidlertid rett til å flytte BF's eiendom til annet sted som tilrettelegges for BF's virksomhet, istedenfor å overta den.

Dersom det er BF som ikke ønsker leie-/festetiden forlenget, plikter SK bare å overta eiendommen i henhold til tomtefestelovens § 40, eller hvis det på andre måter kan virke urimelig for BF at K nekter å overta eiendommen og faste anlegg mot erstatning. Uenighet om SK's plikt til overtakelse etter disse bestemmelser, og om erstatningens størrelse, avgjøres ved skjønn.

9. Diverse

De skjønn som denne feste/leieavtale henviser til, skal være rettslig skjønn, jf. tomtefestelovens § 43. Skjønn skal avholds for Stavanger tingrett.

Uenighet mellom partene om forståelse av denne avtale, hvor avgjørelsen ikke er henvist til skjønn, skal avgjøres av en voldgiftsrett bestående av 3 medlemmer.

Rettsens medlemmer oppnevnes av justitiarius i Stavanger tingrett. Formannen skal ha de kvalifikasjoner som stilles til en dommer. Voldgiftsretten avgjør hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. I de tilfeller hvor det ikke er avtalt annet, anvendes tomtefestelovens bestemmelser på avtaleforholdet så langt de passer.

Eksisterende avtale mellom partene om leie, drift og vedlikehold av båthavnen, sist forlenget frem til 31.12.2013 skal fremdeles gjelde for de forhold som ikke er regulert av denne avtale. Ved motstrid gjelder denne avtale.

Denne avtales pkt 1-9 kan tinglyses på eiendommen(e) gnr. bnr i Stavanger kommune. Tinglysing besørges og bekostes i så fall av BF.

Denne avtale er utskrevet i tre eksemplarer hvorav partene beholder en hver.

Stavanger, 2012

Stavanger, 2012

Stavanger kommune

..... båtforening

.....
Rådmann

.....
Leder