



NORGES LUFTSPORTSFORBUND
FALLSKJERMSEKSJONEN

LEIEKONTRAKT

Mellom

Fallskjemseksjonen/Norges Luftsportforbund (F/NLF)

og

Oslo Fallskjemklubb (OFSK)

angående leie av Riksanlegget for fallskjemidrett, 2460 Osen.



1. INNLEDNING

Denne avtalen bygger på tidligere leieavtale mellom partene samt følgende vedtak fattet på F/NLFs årsmøte:

"OFSK skal drive og videreutvikle Riksanlegget for fallskjerm for egen regning og risiko som et effektivt og sikkert tilbud til alle medlemmer og klubber tilsluttet F/NLF fra 2009 tom 2015. OFSK skal ha ansvaret for vedlikehold og drift av Riksanlegget."

I det følgende beskrives under hvilke forhold og betingelser Fallskjemseksjonen/Norges Luftsportforbund, heretter kalt F/NLF skal leie ut F/NLFs riksanlegg beliggende ved Østre Æra (gnr. 31, bnr. 39, gnr 84, bnr. 3 og bnr. 4 i Åmot kommune) til leietager, heretter kalt OFSK, adresse: Pb. 5906, Majorstua 0308 Oslo.

2. AVTALEFORHOLDETS OMFANG

Avtaleforholdet omfatter gnr. 31, bnr. 39, gnr 84, bnr. 3 og bnr. 4 i Åmot kommune herunder:

- a) Riksanleggets totale bygningsmasse inklusive nybygget og uteareal.
- b) Flystripe med tilhørende sikkerhetssone, landingsområde for fallskjermhopping og fuelanlegg

3. AVTALEFORHOLDETS VARIGHET

- a) Denne avtalen gjelder fra 1. januar 2010 til 31. desember 2015 og opphører uten forutgående oppsigelse fra noen av partene. Begge parter kan innen 1. oktober hvert år si opp avtalen i avtaleperioden.
- b) Eventuelle reforhandlinger av avtalen skal påbegynnes før 31. oktober 2015 og skal være avsluttet innen 31. desember 2015.

4. LEIEN

- a) OFSK skal betale årlig leie til F/NLF på kr 100.000,-pr. år. Leien kan evt. betales med varer og tjenester til riksanlegget dersom partene på forhånd er enige om dette.
- b) F/NLF har rett til å regulere leien hvert år pr 01. januar med 100 % av endring i SSBs konsumprisindeks, første gang 1.juni 2011. Prisenivået 01. januar 2010 er utgangspunktet.
- c) Leien skal betales til F/NLF 01. august hvert år i avtaleperioden.

5. LEIEN INKLUDERER IKKE

- a) Utgifter til drift og løpende vedlikehold, jf. denne avtalens § 9
- b) Utgifter ved eventuelle skader eller slitasje på anlegget utover det som følger av normal bruk, jf. denne avtalens § 9.
- c) Utgifter til telefon, energi, renovasjon, offentlige avgifter og festeavgift
- d) Avgifter til Luftfartstilsynet for tilsyn og godkjenning av flyplass til ikke allmenn bruk
- e) Utgifter til tilsyn av anlegget utenfor OFSKs daglige bruk av anlegget.

6. FREMLEIE

- a) Fremleie av eiendommen tillates kun etter F/NLFs skriftlige forhåndssamtykke. F/NLF kan nekte fremleie om fremleietaker åpenbart vil nytte anlegget på en måte som ikke er forenlig med F/NLFs interesser eller formål.
- b) Fremleie skal ikke gå på bekostning av tilbud om fallskjermhopping i månedene mai tom august.
- c) OFSK har ikke rett til å overdra eller pantsette denne kontrakt til annen person, organisasjon eller

selskap.

7. F/NLFs PLIKTER - RETTIGHETER

- a) F/NLF kan vederlagsfritt disponere det kontoret som ligger i andre plan i hangarens nordvestlige hjørne i hele leieperioden.
- b) F/NLF har rett til å disponere klasserom til egen kursvirksomhet vederlagsfritt. Slike behov, med tidsangivelse, skal være meddelt OFSK gjennom F/NLFs terminliste, senest 15. februar samme år.
- c) F/NLF har rett til å benytte anlegget til egne arrangementer når OFSKs bruk tillater dette. F/NLF skal gi beskjed innen rimelig tid dersom det skal benytte seg av denne retten. OFSK kan fastsette vilkår for slik utleie.
- d) F/NLF skal betale kr 100,- pr seng pr. natt ved bruk av overnattingsplasser i forbindelse med de arrangementer som er nevnt over i pkt 7 c).
- e) F/NLF kan legge alle sentrale kurs til Østre Æra (Riksanlegget), så langt dette er ønskelig fra seksjonens side.
- f) F/NLF har intet ansvar for innleie av fly i forbindelse med OFSKs drift av Riksanlegget, jf. også denne Avtalens pkt. 8 f).

8. OFSKS PLIKTER - RETTIGHETER

- a) OFSK forplikter å profilere anlegget som F/NLFs riksanlegg.
- b) OFSK forplikter å tilby et hopp tilbud daglig i månedene mai tom. august, med unntak av evt. periode hvor det avvikles Norgesmesterskap i fallskjermhopping på en annen flyplass enn Riksanlegget, hvor OFSK kan stenge anlegget, eller på dager der OFSK ser det som økonomisk uforholdsmessig.
- c) OFSK forplikter å følge offentlige lover, forskrifter og regler, eller pålegg gitt av F/NLF som følge av slike, i sin drift av riksanlegget.
- d) OFSK er ansvarlig for at all hoppaktivitet gjennomføres iht F/NLFs Håndbok.
- e) OFSK plikter å administrere og dekke kostnadene til løpende vedlikehold av fuelanlegg for Jet A1 iht gjeldende regler, se også pkt 9a).
- f) OFSK er ansvarlig for å inngå avtale med leverandør av nødvendig fly for å sikre forsvarlig drift av Riksanlegget.
- g) OFSK plikter å fremme grovplan for fulldriften innen 1 november, slik at F/NLF får innbakt dette i Regionfeltets aktivitetsplan påfølgende år.

9. F/NLF VEDLIKEHOLDSPLIKT.

- a) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger anbrakt av utleier, slik som ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, vannrenseanlegg, våtrom etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.
- b) Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav.
- c) Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker.
- d) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninger av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.
- e) F/NLF skal på bakgrunn av tilstandsrapporten som skal utarbeides i 2010, ha en løpende vedlikeholdsplan som skal reflekteres i seksjonens budsjetter 2011-2015.

10. OFSKS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- a) Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming.

Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre skal leietaker besørge og bekoste vedlikehold av alle tekniske innretninger i leieobjektet, samt utskifting av innretninger anbrakt av leietaker. For vannforsyningen med renseanlegg, skal leietager utføre og bekoste det løpende vedlikeholdet, samt følge opp nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

- b) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmen, egen inngangsdør og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.
- c) Øvrige vedlikeholdskostnader som anses å være en fast del av eiendommen skal dekkes av F/NLF.
- d) OFSK plikter å holde vedlikehold og renhold på et høyt nivå. Partene skal hvert år innen utgangen av desember måned møtes for å gjennomføre en befaring av vedlikeholdet. Denne avtalens vedlegg 1 skal benyttes som grunnlag til befaringsrapporten. Partene skal for øvrig ha årlig befaring 4. kvartal for å gjennomgå anleggets tekniske tilstand.
- e) Om det etter normal bruk og/eller normal slitasje oppstår behov for reparasjoner av faste innretninger (ikke løsøre), som vil ha en forventet levetid vesentlig utover fem år, skal OFSK varsle F/NLF om dette så snart som mulig. OFSK og F/NLF skal, etter enighet i hvert tilfelle, bestemme fremgangsmåte for utbedring og fordeling av kostnader. Inntil enighet oppnås skal OFSK stå ansvarlig for skadebegrensende tiltak.
- f) OFSK skal avgi årlig rapport til F/NLF hva gjelder medgått ressursbruk kostnader inkl dugnadstimer i forbindelse med vedlikeholdsplikten. Rapporten skal oversendes F/NLF senest innen 15. desember. F/NLF vil legge dette inn i sin årsrapport for å anskueliggjøre vedlikeholdet som gjøres av Oslo FSK.

11. TILLEGGSARBEIDER - FORANDRINGER

- a) Forandringer eller større bygningsmessige inngrep og tilleggsarbeider kan foretas av OFSK, men først etter at arbeidene er skriftlig godkjent av F/NLF. Nektelse av slike arbeider kan ikke skje uten saklig grunn. Bygningstekniske endringer kan godkjennes av F/NLF på følgende vilkår: Endringene tilbakestilles eller overdras F/NLF vederlagsfritt ved leieforholdets avslutning. Etter skriftlig godkjenning fra F/NLF er eventuelle søknadspliktige tiltak etter PBL (plan og bygningsloven) OFSK ansvar å ivareta. Oppføringer/endringer i strid med PBL der F/NLF kan bli påført offentlige pålegg blir videreført OFSK.
- b) OFSK har bekostet bygging av ny forlegningskapasitet i forlengelsen av UV-byggets sørlige del. Eiendomsretten til bygget tilfaller F/NLF 01. januar 2015, jfr vedlegg 2.

12. TILBAKELEVERING AV ANLEGGET/FRAFLYTTING

- a) Ved leieforholdets opphør skal OFSK tilbakelevere anlegget i kontraktsmessig vedlikeholdt stand, samt ryddig og rengjort i henhold til den overtakelsesforretning som følger av denne avtalens vedlegg 3. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 9 er oppfylt aksepterer F/NLF en normal slit og elde frem til fraflytning.
- b) Mangler som OFSK ikke har utbedret, kan F/NLF utbedre for OFSKs regning, eller kreve erstatning for. F/NLF kan for øvrig kreve erstatning for tap som følge av mangel eller for sen tilbakelevering av anlegget.
- c) I god tid før leieforholdets opphør kan hver av partene kreve at det avholdes en felles befaring for å fastlegge eventuelle nødvendige arbeider for å bringe anlegget i den stand det skal være ved tilbakelevering.
- d) F/NLF kan kreve fravikelse (utkastelse) ved tvang, jf tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, tredje ledd, dersom leien eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt innen 14 dager etter forfall, ved annet vesentlig mislighold eller når leietiden er løpt ut. F/NLF kan inngå forhandlinger om betalingsutsettelse, forutsatt at OFSK gir skriftlig varsel om ønsket betalingsutsettelse senest 30 dager før forfall.

13. MISLIGHOLD

- a) Dersom en av partene vesentlig misligholder sine forpliktelser i henhold til denne avtale eller unnlater å rette opp et mislighold av denne avtale innen 30 dager etter å ha blitt oppfordret til det ved skriftlig

varsel fra den annen part, kan den annen part heve avtalen.

- b) Ovennevnte bestemmelser avskjærer ikke partenes rettigheter til å gjøre gjeldende andre misligholdsbeføyelser som følge av at en av partene har misligholdt sine forpliktelser etter avtalen.
- c) Ved forsinket betaling skal det betales forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling § 2.

14. FORSIKRING

- a) OFSK skal betale premie for F/NLFs forsikringer iht. vedlegg 4.

15. SPESIELLE BESTEMMELSER

- a) Kontrakten gjelder under forutsetning av at Østre Æra flyplass kan nyttes som flyplass til ikke almen bruk, og at fuel Jet A1 kan leveres iht gjeldende krav.
- b) F/NLF forbeholder seg fritak for registreringsavgift for inntil 25 personer. Liste over disse personene skal fremlegges for OFSK før 01. mai hvert år.
- c) F/NLF forbeholder seg fritak for campingavgift for inntil 15 personer. Liste over disse personene skal fremlegges for OFSK før 01. mai hvert år.
- d) Force majeure, slik det defineres i norsk rett, suspenderer partenes rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt så lenge den ekstraordinære situasjonen vedvarer.
- e) Leieavtalen faller bort om anlegget blir ødelagt av brann eller annen tilfældighet. I slike tilfeller foretas et pro et contra oppgjør pr. hendelsesdato.

16. TVIST

Tvister som partene ikke klarer å løse i minnelighet avgjøres ved voldgift. Partene avtaler at Ole Baalsrud, evt. den han bemyndiger, er enevoldgiftsdommer. Alminnelige norske rettsregler skal legges til grunn ved avgjørelsen. Eventuelle utgifter til voldgiftsdommeren bæres etter reglene i tvistemålsloven om saksomkostninger.

Denne avtalen er utstedt i 2 - to eksemplarer, hvorav F/NLF og OFSK får ett eksemplar hver.

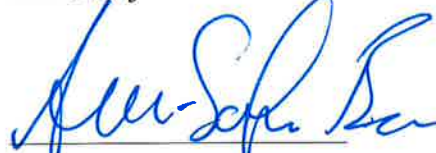
Oslo 8. april 2010

Fallskjermseksjonen / NLF



Jan Wang
Avdelingsleder/fagsjef

Oslo Fallskjermklubb



Anne Sofie Bø
Styreleder