

AVTALE

Mellom Ørland kommune (ØK) og Austrått Utleie v/ Johan Kristian Aune (JKA) er det inngått følgende avtale:

1. Hva avtalen gjelder

For å ivareta Ørland kommunes rolle som eier og forvalter av Austrått Gård, inngår ØK driftsavtale med JKA. Avtalen innebærer at JKA skal stå for den daglige driften av gården. Driften består i utleie av bygninger og uteområde på Austrått Gård. I avtalen inngår også vedlikeholdsarbeid på eiendommen.

Kommunens intensjon med Austrått Gård er at gården skal være et økonomisk «nullspill». Dette betyr at det er et mål at de inntekter gården kaster av seg gjennom bl.a. utleie av bygninger, jordleie og melkekvote, skal dekke opp for utgiftene til vedlikehold, kompensasjon til driver, strøm og andre faste utgifter. Nærværende avtale skal sees i lys av dette.

Driften av eiendommen skal til en hver tid samsvare med de mål og retningslinjer ØK har for sin virksomhet. Det innebærer også at driften skal holdes innenfor etiske rammer og innenfor gjeldende regler om skatt og avgift.

2. Objekter, avgrensning

De bygninger og området som inngår i avtalen er merket av på kart som er en del av denne avtale.

JKA er kjent med at følgende avtaleforhold er etablert på eiendommen allerede:

- forpaktingsavtale med John Mogstad (udatert) og festekontrakt inngått med Bjørn Anderssen, Steinar Lium og John Mogstad datert 09.09.2005,

- avtale med Yrjar Heimbygdslag datert 06.06.2011 om nærmere bestemte rom og areal,

De avtaleforhold som er listet opp avgrenser de rettigheter JKA gis med hjemmel i denne avtalen. Avtaleforholdene skal respekteres og det skal på vanlig måte tas tilbørlig hensyn til naboskapet. Avtalene følger som vedlegg til denne.

3. Bruk

JKA er gjennom denne avtalen gitt ansvar og myndighet for følgende:

a. Utleie av bygninger og tilhørende uteområde på Austrått Gård

Det er kommunens ønske at det skal være jevnlig aktivitet på Austrått Gård gjennom utleie av eiendommen. Som driver av gården forplikter JKA seg til aktivt å gå inn for at kommunens ønske blir oppfylt.

JKA skal i samarbeid med ØK markedsføre Austrått Gård. JKA skal være kontaktperson for potensielle leietakere av gården.

JKA 

JKA skal inngå avtaler om utleie. Avtaler om utleie skal være basert på standard skjema for utleie. Utleieprisen skal være i tråd med det som partene blir enige om.

JKA er ansvarlig for nødvendig for- og etterarbeid i forbindelse med utleievirksomheten.

JKA skal stå for renhold av bygningsmassene i forbindelse med utleievirksomheten.

b. Vedlikehold

JKA skal organisere og gjennomføre mindre vedlikeholdsarbeider på leieobjektet på en forsvarlig måte i egenregi og i noen grad ved innleie. Dette omfatter også klipping av plener i området rundt gårdens bygninger og anlegg i tråd med vedlagte kart som markerer avtaleområdet.

JKA har myndighet til på kommunens vegne å rekvirere innleie av ekstern bistand eller kjøpe materialer til avtalte vedlikeholdsarbeider innenfor en på forhånd avtalt kostnadsramme. Rammen fastsettes samtidig med vedlikeholdsplanen og legges til grunn ved utarbeidelsen av gårdens driftsbudsjett.

For 2019 settes summen til samlet kr 50 000 (eks mva).

c. Planlegging og samarbeid

En gang hvert år – første gang mai 2019 – skal partene i samarbeid utarbeide en vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsramme og budsjett for Austrått Gård. Planen skal strekke seg minst 2 år frem i tid.

Kommunen skal i forkant av utarbeidelse av vedlikeholdsplan avholde et møte hvor alle parter som har avtaler opp mot Austrått gård kan delta. Formålet med dette møtet er å samordne kommende års drift av gården slik at dette kan skje til felles beste for alle parter.

Ved årsoppgjør eller ved behov skal ØK og JKA ha et møte hvor man gjennomgår økonomien i driften. Den økonomiske gjennomgangen vil være basis for avlønningen, jfr pkt 4 nedenfor.

4 .Fakturerer.

All inntekt som stammer fra utleie av lokaler / områder og overnattinger faktureres av ØK og tilfaller ØK.

Tilleggstjenester som ytes av JKA i forbindelse med utleie og overnattinger, eksempelvis servering, utleie av duker og sengetøy faktureres av JKA og tilfaller JKA.

5. Kompensasjon

Kompensasjonen til JKA vil avhenge av hvor mye inntekter driften gir og hvor store utgiftene til vedlikehold og andre faste utgifter blir.

Det er intensjonen at JKA's kompensasjon skal relateres til overskuddet fra driften av gården, dvs etter at alle utgifter til drift og avtalt vedlikehold er trukket fra. Endelig beløp avregnes ved årsskiftet, basert på regnskap.

J.K.A. 

Hvert år, samtidig med gjennomgang av årsregnskap og oppsett av budsjett, avtales en minimumskompensasjon til JKA for det kommende året. For 2019 er minimumskompensasjonen avtalt til totalt kr 150 000.- eks mva. Fra 2020 reguleres dette beløpet i takt med konsumprisindeksens utvikling.

Overskudd ut over budsjett tilfaller JKA, dog slik at overskudd ut over det dobbelte av avtalt minimumskompensasjon skal avsettes til senere vedlikeholdsoppgaver. Minimumskompensasjonen utbetales forskuddsvis den 1. i hvert kvartal.

ØK er ansvarlig for å dekke JKA's kompensasjon dersom Austrått Gårds inntekter i seg selv ikke klarer å dekke opp JKA's minimumskompensasjon.

5. Varighet - oppsigelse

Denne avtalen erstatter avtale av 17.04.2013 og trer i kraft når begge parter har signert. Avtalen varer i 7 – sju – år fra signering.

Avtalen er også gjensidig oppsigelig og oppsigelsesfristen er 1 – ett – år. ØK kan bare si opp avtalen dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes bla. valg av annen driftsform, økonomisk svikt osv.

JKA er kjent med kommunestyrets vedtak i sak 18-2011 der kommunestyret ber om at det igangsettes et strategi- og utviklingsarbeid knyttet til Austråttområdet som kommunens viktigste merkevare, herunder Austrått gård, Herregårdshagen, Reformasjonsprosjektet, Kulturbruket, Austrått fort og andre i området.

Avtalens innhold skal ikke være til hinder for gjennomføring av de tiltak som igangsettes med bakgrunn i ovennevnte kommunestyrevedtak. Det foreligger sakelig grunn for oppsigelse av avtalen hvis det blir lagt hindringer for videreutvikling av Austråttområdet som beskrevet.

Dersom inntektene fra utleievirksomheten ikke dekker og neppe vil dekke vedlikeholds- og driftsutgiftene, inklusive kompensasjonen til JKA, kan ØK si opp avtalen med 6mnd varsel. Slik oppsigelse må i så fall være avsendt senest 14 dager etter at regnskap og budsjett foreligger.

Oppsigelse skal skje skriftlig. Oppsigelsesfristen begynner å løpe den 1. dag i måneden etter at oppsigelsen er mottatt.

6. Mislighold (kontraktsbrudd)

Det foreligger kontraktsbrudd dersom avtalepartene ikke overholder sine forpliktelser overfor hverandre av det som følger av avtalen.

Hver av partene har rett til å heve kontrakten med øyeblikkelig virkning dersom den annen part vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser eller det vurderes som klart at slikt mislighold vil inntre.

Den part som vil påberope seg heving av avtalen må skriftlig redegjøre overfor den andre parten om hva som anses misligholdt, hvilke forhold som påberopes som grunnlag for heving, og erklære at avtalen heves.

JKA. 

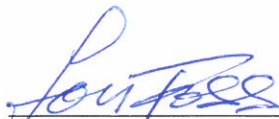
7. Diverse

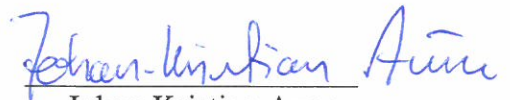
ØK har ansvar for å forsikre bygninger, innbo og anlegg. JKA har ansvar for å forsikre eget utstyr som oppbevares ved eiendommen.

Denne avtale bortfaller dersom leieobjekter utsettes for brann eller annen skade som forhindrer utleievirksomheten.

Vedlagte kart, datert 13.08.2018, er en del av denne avtalen

Bredstad 6/8-19
(sted/dato)


Ørland kommune
ØRLAND KOMMUNE


Johan Kristian Aune

J.-K. A.



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.08.2018 07:46

Eiendomsdata hentet: 10.08.2018 08:34

GÅRDSKART 5015-82/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
66/201/0-66/204/0-67/9/0 m.fl.



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING

==	Fulldyrka jord
≡	Overflatedyrka jord
≡	Innmarksbeite
≡	Produktiv skog
	Annet markslog
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

563.1	
0.0	
64.2	627.3
546.3	546.3
475.1	
354.6	829.7
0.0	0.0
2003.3	2003.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

7-V.A