

KARLSTADS KOMMUN		
Fritidsnämnden		
2006 -11- 14		
Dnr	2006-0306	Dpl 306
FRN		
Till	FRN	

2006-11-09

*kopierat. Mats Ahren
Walter Johansson
Pär Nyberg
Michael Estéilsson
Monica Gundahl*

AVTAL

Parter

- Beställare:** Karlstads kommun, org nr 212000-1850, genom dess fritidsnämnd, nedan kallad Kommunen.
- Entreprenör:** First Camp Karlstad AB, org nr 556650-1457, Skutberget, 653 46 Karlstad, nedan kallad FCK.
- Objekt:** Markområde om ca 38 hektar jämte befintliga byggnaderna Motionscentralen (A), Skutbergsgården (B), Verkstads-/förrådsbyggnad Fintatorp (C), Föreningslokal Friluftsförbundet (D), Servicebyggnader (E) och "Torpet" (F) inom fastigheterna Karlstad Fintatorp 2:1 och Karlstad Fintatorp 2:26, nedan kallat entreprenadområdet.

Mellan beställaren och entreprenören är följande avtal träffat.

Bakgrund

I april 2005 beslutade kommunfullmäktige att ställa sig bakom ett förslag med syfte att utveckla Skutbergsområdet. En upphandling skulle genomföras, för att i första hand finna en entreprenör för hela Skutbergsområdet, i andra hand för enbart campingområdet.


Uppgörelse, uppdelad i två delar, träffades med First Camp Karlstad AB. En tomträttsupplåtelse avseende campingområdet och försäljning av byggnader, samt ett entreprenadavtal avseende drift och skötsel av övriga delar inom Skutbergsområdet med undantag för spår och leder vilka Kommunen fortsatt kommer att sköta. Detta avtal skall klargöra vilka åtaganden som Kommunen köper av First Camp Karlstad AB fr o m den 1 januari 2007.

Syfte

Syftet är att Skutbergsområdet skall utvecklas från att i första hand vara ett friluftsområde med lokalt intresse till att bli ett besöksområde som attraherar externa besökare.

En entreprenör för hela Skutbergsområdet ger en aktör med stor erfarenhet och kompetens, goda referenser och en god ekonomi vilket skapar en stor utvecklingspotential för både campingen och Skutbergsområdet.

En utveckling av verksamheten vid Skutberget skall erhållas genom dels utveckling av de enskilda verksamheterna dels genom ökad samordning mellan ingående verksamheter. Även nya verksamheter förenliga med kärnverksamheten kan tillkomma inom området.

1
SE 

Målinriktning

FCK skall eftersträva att hela entreprenadområdet uppvisar ett prydligt, trivsamt, välvårdat och städat intryck.

FCK:s personal skall vara nyttjare och besökare behjälpliga samt visa intresse för de verksamheter som bedrivs. Nyttjare och besökare skall ges ett korrekt och positivt bemötande, fel och brister skall avhjälpas utan dröjsmål, eventuella klagomål och störningar skall hanteras snabbt och korrekt.

Nyttjare och besökare skall erbjudas väl fungerande anläggningar och väl skötta markområden. Drifts- och löpande underhållsåtgärder skall utföras så att inte anläggningars skick försämras och värde minskar. FCK skall medverka till att arbeten och material miljöanpassas. Årligen av FCK genomförda kvalitetskontroller skall ge underlag vid uppföljning och utveckling av verksamheten.

Av FCK uttalad vision

FCK:s vision och mål med Skutberget är att utveckla hela friluftsområdet där alla verksamheter är integrerade för att på så vis skapa en komplett destination, First Camp Karlstad/ Skutberget.

Skutbergsområdet, tillsammans med handels och besökscentrat kring Bergvik, kommer tillsammans att utvecklas till ett av Sveriges mest populära områden för såväl handel som rekreation.

Gemensam utvecklingsgrupp

Karlstads kommun och FCK skall bilda en gemensam grupp för utvecklingsarbetet gällande Skutberget.

I gruppen skall ingå två representanter för vardera parten. Karlstads kommun kommer att utse två ordinarie representanter och en adjungerad, förslagsvis två representanter för Kultur- och fritidsnämnden och en adjungerad representant för Teknik- och fastighetsnämnden vid behov. Gruppen skall träffas minst fyra gånger varje år. Sammankallande är FCK, Kommunen äger dock rätt påkalla att gruppen skall hålla möte om behov föreligger.

Gruppen skall bland annat pröva och säkerställa att kvaliteten i Skutbergets verksamheter bibehålls och utvecklas, godkänna större förändringar i verksamheten, samt pröva och eventuellt godkänna specifika fastighetsfrågor, som t ex tillstånd att fälla träd inom entreprenadområdet.

Förändringar som bedöms eventuellt kunna uppfattas negativt av besökare till Skutberget skall särskilt prövas av gruppen.

Kommunens representanter i gruppen har att efterfölja av politisk nämnd beslutade delegeringsbestämmelser. Kommunens representanter äger rätt att lyfta större frågor och frågor av principiell natur till prövning i den politiska organisationen när så krävs.

Gruppen skall eftersträva att beslut fattas i konsensus. Vid oenighet skall förändring ej genomföras.

Gruppen benämns nedan i avtalet Utvecklingsgruppen.

1 Entreprenadområde

Del av Skutbergets friluftsområde inom fastigheten Karlstad Fintatorp 2:1 och fastigheten Karlstad Fintatorp 2:26, ett markområde om totalt ca 38 hektar, jämte härpå befintliga byggnaderna Motionscentralen, Skutbergsgården, Verkstads-/ förrådsbyggnad Fintatorp, Föreningslokal Friluftsförbundet, Servicebyggnader och "Torpet".

Entreprenadområdet är med röd kantfärg markerat på bifogade kartbilaga, bilaga 1.

2 Uppdrag

FCK skall svara för drift, skötsel, tillsyn, underhåll, service och verksamhet inom ovan angivet entreprenadområde i överensstämmelse med vad som sägs i detta avtal.

3 Avtalstid, förlängning och uppsägning

Avtalet gäller tiden från och med 2007-01-01 till och med 2011-12-31.

Uppsägningstiden är nio (9) månader. Uppsägning skall ske skriftligen.

Har inte avtalet uppsagts av endera parten senast nio (9) månader före den löpande avtalstidens utgång förlängs avtalet därefter med fem (5) år varje gång med ovan angiven uppsägningstid.

4 Ekonomi och ersättningar

FCK skall svara för skötsel, drift, tillsyn, lokalkostnader, underhåll och verksamheter mot en ersättning som svarar mot Kommunens nuvarande nettokostnader för motsvarande åligganden. I åligganden ingår ej åtgärder som Teknik- och fastighetskontoret svarar för enligt internhyreskontrakt med Kommunen.

I nedanstående punkten 4:2 redovisas hur Kommunen och FCK skall förfara vid frågor som rör investeringar.

4:1 Drift

Kommunen ersätter FCK med ett årligt driftsbidrag om 2 300 000 SEK, exklusive moms, i 2007 års prisnivå.

Driftbidraget omräknas årligen med motsvarande ramförändring anvisade av kommunfullmäktige. Omräkning sker årligen per den 1 januari, och omräkning skall första gången ske den 1 januari 2008.

Överenskommer parterna om större förändring av verksamheten, inom ramen för detta avtal, skall justering av driftbidraget kunna ske och driftbidragets storlek ökas eller minskas utifrån sådan förändring.

Utbetalning av driftsbidrag till FCK skall göras i förskott per tertial, med en tredjedel av det totala årliga driftbidraget vid vardera betalningstillfället. Utbetalning skall göras senast den 15 januari, 15 maj och 15 september varje år, och utbetalning första gången skall göras senast den 15 januari 2007.

4:2 Investeringar

Investeringar inom entreprenadområdet är primärt Kommunens ansvar.

Önskemål från FCK om investering som beslutas av kommunfullmäktige skall skriftligen inges senast mars månad till Kommunen avseende investering efterföljande år.

Önskemål om investering som beslutas av Kultur- och fritidsnämnden skall skriftligen inges senast november månad till Kommunen avseende investering efterföljande år.

Akuta investeringsbehov kan löpande prövas i den kommunala organisationen.

Utvecklingsgruppen skall bereda frågor gällande investeringar.

Vid gemensamt behov för en investering inom området kan Kommunen och FCK komma att dela på kostnaden för investeringen. För sådan gemensam investering skall särskilt avtal träffas innan i varje enskilt fall.

Investering inom entreprenadområdet som FCK avser helt bekosta, men som eventuellt kan komma att belasta Kommunen framgent, skall prövas innan av Kommunen i varje enskilt fall. För sådan investering som FCK avser helt bekosta skall särskilt avtal träffas innan i varje enskilt fall.

Investeringar som erfordrar markupplåtelse skall föregås av ett markavtal/markarrende tecknat med Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Dock skall större investeringar där så krävs även prövas i bygglovprocessen.

För investering i befintlig byggnad skall även skriftlig överenskommelse/avtal träffas innan med Teknik- och fastighetsförvaltningen i varje enskilt fall.

5 Gemensam syn före entreprenadens påbörjande

Kommunen och FCK skall genomföra gemensam syn på entreprenadområdet innan entreprenadarbetet påbörjas. Gemensam syn skall omfatta samtliga områden och delar som berörs av entreprenaden. Dokumentationen av syn sker med syneprotokoll. I anslutning till entreprenadens upphörande skall motsvarande syn av berörda områden genomföras. Kommunen kallar till syn.

I samband med syn innan entreprenadens påbörjande skall Kommunen upprätta en övergripande beskrivning över den verksamhet som Kommunen bedrivit under hela året inom de olika verksamheterna.

6 Personal

I samband med övergången till entreprenad drift skall samtlig av Kommunen anställd personal med placering vid Skutberget, 8 personer, enligt bilaga 2, erbjudas anställning hos FCK. Erbjudandet skall avse samma anställningsform och samma sysselsättningsgrad som personen har hos Kommunen. (LAS §6 B).

Byte av arbetsgivare skall vara frivilligt vilket kan medföra att berörd personal skall kunna välja att stanna kvar i kommunal tjänst.

FCK ansvarar för att som arbetsgivare anställa och bekosta erforderlig personal för verksamhetens genomförande, samt att personalen har erforderliga kunskaper och behörighet för de arbetsuppgifter som åläggs dem.

7 Verksamhet, krav på entreprenören och nulägesbeskrivning

FCK övertar genom entreprenadavtalet Kommunens ansvar för drift, skötsel, tillsyn, underhåll för samtliga verksamheter inom entreprenadområdet med undantag för spår och leder.

FCK skall som Kommunens entreprenör bedriva verksamheterna med samma inriktning och med minst samma kvalitet som Kommunen gjort tidigare.

Nedanstående punkterna 7:1 -- 7:7 redovisar verksamheter som Kommunen ansvarar för vid Skutberget t o m 2006-12-31. FCK äger därutöver rätt att utveckla befintliga samt tillföra ytterligare verksamheter.

Nulägesbeskrivningen ser parterna som en utgångspunkt för hur verksamheten skall bedrivas. Kommunen ser positivt på en förnyelse och utveckling av området, dock skall FCK före större verksamhetsförändringar inhämta och erhålla Kommunens tillstånd.

Förändring och/eller justering av verksamheten som beskrivs i 7:1--7:7 nedan skall föregås av godkännande i Utvecklingsgruppen.

7:1 Motionscentralen

Ansvar för verksamheten, tillsyn, skötsel inklusive städning, löpande drift och underhåll vid Motionscentralen. Tillhandahåller receptionstjänst, gruppverksamhet och konditionstester. Öppethållandetimes är: Måndag – fredag kl. 09.00 – 21.00, lördag – söndag kl. 09.00 – 16.00. Motionscentralens reception, omklädningsrum, bastu och dusch är tillgänglig för allmänheten under öppethållandetimes och till enligt av fritidsnämnden fastställd prislista, bilaga 3. Provtagning av vattenkvalitet utomhuspool genomföres enligt av Miljö- och hälsoskydds-förvaltningen lämnade anvisningar.

7:2 Skutbergsgården

Lokaler avsedda att användas för serveringsverksamhet och sammankomster.

7:3 "Torpet"

Byggnader med låg standard, tidigare bostadshus och två mindre ekonomibygnader, av Kommunen ej tidigare nyttjade för särskild verksamhet.

7:4 Badstrand inklusive vattenområde

Badstranden städas dagligen, vid badväder, under perioden maj – augusti varje år. Med hjälp av dykare undersöks sjöbotten inom ingående vattenområden årligen och rensas från föremål som kan orsaka personskada, dykning genomföres varje år innan badsäsongens början samt därutöver under badsäsong vid rapport/misstanke om att skaderisk föreligger.

Verksamhetsansvarig ansvarar för erforderlig tillsyn, löpande kontroll och underhåll av till badområdena hörande räddningsutrustning, skadad eller eventuellt försvunnen utrustning skall omgående åtgärdas/ återanskaffas.

Flytbrygga vid Motionscentralen samt anlagda trappor ned till vatten besiktigas regelbundet och eventuella brister åtgärdas snarast.

Provtagning av badvattenkvalitet utföres enligt anvisning från Miljö- och hälsoskydds-förvaltningen.

7:5 Grönområden och parkskog

Grönområdena inom entreprenadområdet gräsklippas en gång per vecka perioden maj – augusti varje år. Städning av grönområden görs dagligen.

Rabatter hålls rensade, planterade buskar och träd beskärs vid behov, dock minst en gång per år.

Områden med parkskog/naturmark hålls rena från sly och nedfallna grenar.

Verksamhetsansvarig svarar för skötsel, inklusive tillhandahållande av brasved, av i entreprenadområdet ingående grillplatser.

Fällning av träd får utföras först efter att godkännande erhållits av Kommunens representanter i Utvecklingsgruppen.

7:6 Fotbollsplaner

Verksamhetsansvarig svarar för skötsel av fotbollsplaner.

Fotbollsplanerna klippas och kritas två gånger per vecka under verksamhetssäsongen april - september, målställningar och nät kontrolleras före varje arrangemang. Vid behov gödslas, dressas, luftas, hjälpsås och vältras planer för bibehållande av godtagbar standard för fotbollsverksamhet.

Kommunens Bokningscentral svarar för grundskeman för fotbollsverksamheten, inbokning och upprättande av bokningsscheman för försäsongsträning/matchspel, träningsverksamhet, arrangemang etc.

7:7 Parkeringsplatser, gång- och cykelvägar

Parkeringsplatserna sladdas en gång i månaden under barmarkssäsong och nytt ytbeläggingsmaterial tillförs vid behov. Parkeringsplatserna, vägar, gång- och cykelvägar plogas och sandas vintertid.

Verksamhetsansvarig ansvarar för att i entreprenadområdet ingående parkeringsplatser, vägar, gång- och cykelvägar trappor etc. är erforderligen sandade vintertid så att halkolyckor kan undvikas.

Parkeringsplatser är ej avgiftsbelagda.

Gång- och cykelvägar maskinsopas minst en gång årligen under barmarkssäsong.

Brunnar för dagvatten etc. och diken rensas vid behov.

Belysningsstolpar och belysningsarmaturer besiktigas och underhålls, trasiga lampor utbytes.

8 Övrigt

8:1 Framtida bokning av Skutbergets fotbollsplaner

Nuvarande fotbollsplaner skall enligt kommunfullmäktiges beslut april 2005 upplåtas på samma villkor som idag om inte annat avtalas.

Kommunens Bokningscentral lämnar uppgift till FCK om tiden för försäsongsträning/försäsongsmatchspel, tiden för Sun Cup samt övriga arrangemang senast den 1 februari varje år.

All bokning fram till den 1 februari sköts av Kommunens Bokningscentral. Därefter sköter FCK alla bokningar fram till säsong avslutning.

Senast den 15 mars erhåller FCK information om vem som bokats på vilka tider, därefter sköter FCK faktureringen av bokade tider.

FCK äger rätt att debitera hyra för träning, matchspel och arrangemang etc. ingående i fotbollsverksamheten enligt för kultur- och fritidsförvaltningen gällande prislista.

Matchplanen för 11-mannalag är reservvarerna för seriespel. FCK skall alltid eftersträva att fotbollsverksamheten ges god tillgänglighet för seriespel, att lämpliga tider för matchspel kan erbjuds samt att planen hålls i gott skick.

Utnyttjas ej bokad tid skall eventuell efterdebitering kunna göras om avbokning ej gjorts skäligen tid före verksamhetstillfället. Utvecklingsgruppen har att fastställa regler och villkor för detta.

8:2 Framtida trafikregler inom Skutbergsområdet

Parterna skall gemensamt verka för att Skutbergsområdet ej längre skall ingå i området som omfattas av Karlstads kommuns lokala trafikföreskrifter.

Utvecklingsgruppen ansvarar för den framtida utformningen av trafikregler inom Skutbergsområdet.

8:3 Skyddsansvar

FCK skall upprätthålla god beredskap och rutiner för skyndsamt omhändertagande vid personskada, samt ansvarar för att all personal är väl informerade om dessa rutiner.

8:4 Besöksstatistik

FCK skall dagligen föra statistik över besökande i Motionscentralen och veckostatistik för nyttjande av spår och leder.

9 Fullmäktigebeslut april 2005

Fullmäktige har april 2005 beslut om Skutbergets framtida utveckling och driftsform samt restriktioner som skall gälla för den fortsatta utvecklingen. Av fullmäktige beslutade restriktioner, enligt nedanstående, skall följas av FCK under all verksamhet vid Skutberget.

Följande restriktioner gäller för den fortsatta utvecklingen:

- Spår, leder, badplatser, strand- och strövområden, grillplatser m m skall vara tillgängliga för besökare och föreningsliv utan kostnad,
- de områden som inte markerats som utvecklingsområden på bifogade karta skall vara fritt tillgängliga, (bifogade karta, bilaga 1).
- nödvändiga passager för spår och leder genom markerade utvecklingsområden skall också kunna ske utan kostnad,
- nuvarande fotbollsplaner och hundkapplöpningsbana skall upplåtas på samma villkor som idag om inte annat avtalas.

Fullmäktige har fastställt de huvudsakliga områdena för kommersiell utveckling, markerade med beteckningarna 2.0-2.3 på bifogade karta, bilaga 1, samt även beslutat att Kommunen fortsatt skall äga berörda fastigheter.

10 Utvecklingsprojekt

FCK skall leda förnyelse- och utvecklingsarbetet för Skutbergsområdet.

FCK skall årligen presentera en verksamhetsplan, utvecklingsplan samt investeringsplan för Skutbergsområdet, samt årligen inge en verksamhetsberättelse till Kommunen. Kommunens representanter i Utvecklingsgruppen skall svara för att utvecklingsprojekt när så krävs är förankrade inom kommunens organisation och att erforderliga politiska beslut finns innan genomförande påbörjas.

11 Tillstånd

FCK ansvarar för att inhämta, efterfölja och bekosta erforderliga tillstånd för den verksamhet FCK bedriver och/eller ansvarar för inom entreprenadområdet. Vidare svarar FCK för de anmälningar till myndigheter m fl som erfordras för verksamhetens bedrivande.

Arbete som kan ge störande buller får endast utföras efter tillstånd från kommunens miljö- och hälsoskyddsförvaltningen. FCK anmäler och bekostar eventuella tillstånd.

FCK förbinder sig efterfölja och bekosta anvisningar/ålägganden som kan komma att meddelas av miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet, polismyndighet eller annan myndighet för den verksamhet som bedrivs inom entreprenadområdet.

FCK är skyldig att ta del av och följa lokala brand- ordnings- och säkerhetsföreskrifter som kan vara föreskrivna i entreprenadområdet, liksom övriga av myndigheter och ledningsägare utfärdade föreskrifter som kan ha betydelse för verksamheten inom entreprenadområdet.

Inför alla arbeten i mark åligger det FCK att inhämta erforderliga tillstånd och upplysningar för att förhindra skada på i mark befintliga ledningar.

FCK skall upprätthålla aktuell karta där ledningar som är av FCK nedlagda i mark finns markerade. Aktuell karta skall tillställas Kommunen efter varje ändring.

12 Skatter och avgifter

FCK ansvarar för uppkomna skatter och avgifter som är att hänföra till den verksamhet FCK bedriver inom entreprenaduppdraget.

13 Försäkringar

Kommunen håller erforderlig brandförsäkring för egen fast egendom. FCK ansvarar primärt för övriga skador som kan drabba verksamheten oavsett orsaken till skadan, dock ej översvämningsskador. FCK är skyldig att under avtalsperioden vidmakthålla ansvarsförsäkring och övriga försäkringar för den skada som kan drabba Kommunen eller tredje man enligt denna bestämmelse. Försäkringskyddet skall täcka minst 10 miljoner kronor per skada.

Av FCK ägd egendom försäkras av FCK.

14 Inventarier

FCK förvärvar genom köp av Kommunen ägda inventarier enligt bifogade förteckning, bilaga 10. Inventarierna åsatta värde utgör bokfört restvärde 2006-12-31, när bokfört restvärde ej kan anges har åsatts bedömt marknadsvärde. När avtalet upphör gälla genom uppsägning eller eljest upphör gälla, och verksamheten skall återgå till Kommunen, äger Kommunen rätt att återköpa förtecknade inventarierna till belopp som svarar mot vid denna tidpunkt gällande bokförda restvärdet. För inventarier skall tillämpas en avskrivningstid om 10 år. Kommunen och FCK skall företa gemensam inventering av ingående inventarier.

Parterna har enats om att de i nuvarande verksamhet disponerade inventarierna skall erbjudas FCK att förvärvas enligt ovanstående principer. Dock skall Kommunen kunna undanta enskilda inventarier, som antingen samutnyttjas med annan verksamhet eller Kommunen ej äger.

Av Kommunen till FCK försålda och överlåtna inventarier övergår i FCK:s ägo den 1 januari 2007. Den ersättning FCK har att utge till Kommunen skall erläggas senast den 28 februari 2007. FCK tillställs faktura av Kommunen.

Inventarier har gemensamt av representant för Kommunen och representant för FCK inventerats och förtecknats, bifogad förteckning, bilaga 10. Inventarier har även fotograferats, foton nummerade 1 – 80, bilaga 10 b.

Har även förtecknats inventarier placerade vid Skutberget som skall användas inom Kommunens egna verksamhet spår och leder, eller tillhör annan ägare, och ej skall övertåtas eller försälas till FCK av Kommunen. Dessa inventarier är angivna på bilaga 10, märkning S&L och Qbik.

Kommunen äger rätt att under avtalstiden avgiftsfritt disponera erforderligt garageutrymme och uppställningsyta vid Skutberget för ägda inventarier märkta S&L bilaga 10.

QBIK äger rätt att under avtalstiden avgiftsfritt ställa upp av föreningen ägd container, märkt Qbik bilaga 10, vid Skutberget.

14:1 Fordon och släp

Enligt bilaga 10, märkning 14:01. (Registreringsnummer fordon och släp bilaga 10 a.)

14:2 Maskiner

Enligt bilaga 10, märkning 14:2.

14:3 Fastighetstillbehör

14:4 Lösa inventarier

Enligt bilaga 10, märkning 14:4.

14:5 Övrigt

Enligt bilaga 10, märkning 14:5.

15 Prissättning/-listor

Prislistan för allmänhetens tillgång till motionscentralens basutbud såsom, reception omklädningsrum, dusch och bastu får årligen uppräknas högst motsvarande KPI. Om FCK önskar höja priserna ytterligare skall detta godkännas av Kommunen.

Annan verksamhet i motionscentralens övriga lokaler har FCK rätt till egen prissättning.

För nya verksamheter som införs inom Skutbergsområdet av FCK får bolaget själva fatta beslut om prisnivåer.

16 Tillgänglighet för allmänheten, föreningar m fl.

Spår, leder, badplatser, strand- och strövområden, grillplatser mm skall vara tillgängliga för besökare och föreningsliv utan kostnad, och omfatta tid som väl svarar mot av allmänheten uttalat behov.

17 Föreningar, arrangemang etc

Mellan Kommunen och Karlstads Windsurfingklubb samt Friluftsförbundet, Karlstad finns avtal avseende hyra av lokaler inom och i anslutning till entreprenadområdet. Kommunen vill att gällande avtal och däri angivna villkor skall fortsatt gälla under tiden för entreprenaden om inte föreningen själv väljer att säga upp avtalet.

Kommunen har tidigare upplåtit delar av Skutberget för olika arrangemang där föreningar ansvarat för genomförandet. Exempel på sådana arrangemang är Sun Cup, Tjurruset, Ladylunken, Lilla Vasaloppet, Korpfbollen m fl. Kommunen finner det angeläget att sådana traditionella och årligen återkommande arrangemang kan fortsatt genomföras vid Skutberget om arrangerande föreningar så önskar. Föreningarna bör även erhålla möjlighet att genomföra arrangemangen motsvarande tider, i motsvarande omfattning, med likartade villkor och till motsvarande kostnadsnivå som Kommunen tidigare har tillämpat.

Skutberget är en anläggning väl lämpad för icke arrenabundna arrangemang. Kommunen ser det önskvärt att även framtida tillkommande arrangemang som arrangerande förening önskar förlägga till friluftsområdet Skutberget ges sådan möjlighet.

Utvecklingsgruppen kan under avtalsperioden pröva och eventuellt anpassa villkor, upplåtelseförutsättningar och kostnadsnivåer när så är lämpligt.

18 Uppföljning och utvärdering

Kundundersökningar och medarbetarenkäter skall genomföras av FCK regelbundet och resultatet delges Kommunen.

FCK skall årligen genomföra kvalitetskontroller att användas som underlag för utvärdering och utveckling av verksamheten, resultaten av utförda kvalitetsmätningar skall delges till Kommunen.

FCK skall söka/utarbete bra instrument för kvalitetskontroll.

19 Arbetsmiljöansvar

Arbetsmiljöansvaret för verksamheten inom entreprenadområdet åligger FCK från och med 2007-01-01. FCK äger att inom sin organisation fördela ansvaret.

Vid avtalets upphörande genom uppsägning eller då avtalet eljest upphör att gälla skall arbetsmiljöansvaret återföras till Kommunen.

20 Upphovsrättsliga ersättningar

FCK svarar för STIM-avgifter och andra upphovsrättsliga ersättningar uppkomna genom den verksamhet FCK bedriver inom entreprenadområdet.

21 Marknadsföring

FCK ansvarar för och bekostar marknadsföringen av Skutberget i sin helhet.

FCK ansvarar för att hemsidan uppdateras regelbundet. Länk skall finnas mellan Kommunens hemsida och FCK:s hemsida och tvärtom.

Kommunen skall aktivt medverka till att marknadsföra de verksamheter som bedrivs vid Skutberget.

Parterna skall gemensamt verka för att framtida skyltning till Skutberget blir så god som möjligt.

22 Befintliga gällande avtal

Gälland hyresavtal/arrendeavtal/övriga avtal, tidigare tecknade, för befintliga byggnader, mark samt övrigt inom entreprenadområdet eller som berör entreprenadområdet finns för;

1/ Friluftsförbundet Karlstad, Lokalavdelningen, avtal av den 2003-08-25.

2/ Whippet Race, (hundkapplöpning), uppställning av föreningen ägd barack, muntligt avtal. Skriftligt avtal skall upprättas senast 2006-12-31.

3/ Fritidshus (2 st) upplåtna av fastighetsnämnden genom arrendeavtal.

Övriga avtal;

4/ Avtal om vattenförsörjning – Va-enheten, Karlstads kommun.

5/ Avtal om vattenanslutning tecknat mellan Karlstads kommun genom dess Idrotts- och friluftsnämnd och privatperson, 4 st. avtal.

6/ Telia Sonera.

23 Befintliga lokaler

Kommunen (kultur- och fritidsförvaltningen) hyr befintliga lokalerna Motionscentralen, Skutbergsgården, Verkstads-/förrådesbyggnad Fintatorp, Föreningslokal Friluftsförbundet, Servicebyggnader och ”Torpet” av Teknik- och fastighetsförvaltningen. Kommunen svarar för internhyra till Teknik- och fastighetsförvaltningen enligt gällande internhyreskontrakt.

I Kommunens hyresavgift för Motionscentralen ingår mediakostnader, de övriga lokalerna förhyrs exklusive mediakostnader mm. Ingående tjänster etc. i den internhyra Kommunen utger till Teknik- och fastighetsförvaltningen för Motionscentralen samt de övriga lokalerna framgår av bifogade sammanställning, bilaga 11.

För FCK:s genomförande av verksamheten i lokalerna skall tillämpas samma grundprinciper som gäller för Kommunen. FCK har att svara för alla lokalkostnader som ej ingår i den internhyra för lokalerna som Kommunen utger till Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Genomför FCK utökning/förändring av verksamheten, ombyggnad etc. av lokaler som belastas internhyra eller annan åtgärd varav följer skälig grund för en höjning av internhyran, äger Kommunen rätt till årlig ekonomisk kompensation med ett belopp som överensstämmer med höjningen av internhyran om annat inte har överenskommit innan i varje särskilt fall.

24 Byggnader/objekt som ej omfattas av detta avtal

Befintliga byggnader/objekt inom entreprenadområdet som ej omfattas av detta avtal är;

- Fritidshus jämte tomtmark, 2 st, upplåtana av fastighetsnämnden genom arrendeavtal. (Se ovanstående p 22.)
- Elcentraler, pumphus
- Barack, Wippet Race
- Container tillhörande QBIK
- Friggebod bekostad av och tillhörig arrangemangsenheten.

25 Miljömål

Kommunen eftersträvar en miljöanpassad skötsel av sina objekt och resurshushållning i alla led.

FCK ska arbeta i samma riktning som energiplanens och transportstrategins visioner och mål samt arbeta för att Karlstad skall vara en ekologiskt hållbar stad – den goda gröna staden.

26 Gemensamhetsanläggningar vägar och Va

26:1 Gemensamhetsanläggning avseende väg och för dess drift och underhåll erforderlig anläggningssamfällighet är under bildande genom en lantmäteriförrättning enligt anläggningssamfällighetslagen. Se markerat område enligt bilaga 4. Kommunen ansvarar för och bekostar drift och underhåll av den blivande gemensamhetsanläggningen fram till dess att den överlämnas till anläggningssamfälligheten. FCK har, efter överlämnandet, att under avtalstiden svara för den kostnad avseende drift och underhåll som utgör Kommunens andel inom anläggningssamfälligheten och som är att hänföra till entreprenadområdet.

26:2 Gemensamhetsanläggning avseende vatten, spillvatten och dagvatten och för dess drift och underhåll erforderlig anläggningssamfällighet är under bildande genom lantmäteriförrättning enligt anläggningssamfällighetslagen. Se markerat område enligt bilaga 5 a-c. Kommunen ansvarar för och bekostar drift och underhåll av den blivande gemensamhetsanläggningen fram till dess att den överlämnats till anläggningssamfälligheten. FCK har, efter överlämnandet, att under avtalstiden svara för den kostnad avseende drift och underhåll som utgör Kommunens andel inom anläggningssamfälligheten och som är att hänföra till entreprenadområdet.

26:3 Övriga gemensamhetsanläggningar

Vattenledning till förmån för byggnader nr 1, 2, 3, på ofri grund, fastigheterna Karlstad Bomstad 1:11 och Karlstad Fintatorp 2:28. Avloppsledning till förmån för fastigheterna Karlstad Fintatorp 2:23, 2:24, 2:25 och 2:26 Ledningarnas läge, se bilaga 6 a-c.

27 Ledningsrätter etc.

27:1 Tryckavloppsledning

Fastigheten Fintatorp 2:1 är belastad med ledningsrätt till förmån för Karlstads kommun avseende rätt att framdraga och för all framtid bibehålla tryckavloppsledning, ungefärlig sträckning enligt bifogade karta, bilaga 7, och till en bredd av åtta meter. För utförande, tillsyn, reparation och ombyggnad skall ledningshavaren äga tillträde till det upplåtna området. Inom det upplåtna området får inte uppföras byggnad eller annan större anläggning, planteras träd eller buskar.

27:2 Befintliga el-ledningar till förmån för Karlstad Elnät AB

Ledningsrätt avseende befintliga el-ledningar till förmån för Karlstads Elnät AB är under bildande. För tillsyn, reparation och ombyggnad av ledningar inom entreprenadområdet skall

ledningsägaren obehindrat äga tillträde till det för ledning upplåtna området. Inom det upplåtna området bör inte uppföras anläggningar, planteras träd eller buskar. Karlstad Elnät AB tillhörig befintliga ledningar, se bilaga 8.

Utöver Karlstad Elnät AB tillhöriga ledningar finns av verksamhetsansvarig ytterligare nedlagda elledningar i mark vilka ej finns angivna på karta.

27:3 Elcentraler, i mark befintliga ledningar för el, telefon etc

Inom entreprenadområdet befintliga elcentraler och pumpstationer, med lila färg markerade områden på bilaga 1, ingår ej i entreprenadområdet. FCK skall inhämta upplysningar om var i mark befintliga ledningar för el, tele etc. är framdragna och vid all verksamhet beakta att ledningar ej skadas och att inte byggnad eller annan fast anläggning placeras så att åtkomst och underhåll av ledningar hindras. Innan arbeten i mark skall kabelanvisning begäras. Entreprenadområdet betjänande ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten, och som finns inlagda på karta, redovisas på bifogade kartbilaga, bilaga 9.

28 Framdragning av ledningar och nyttjande av vägar

FCK medger att Kommunen, eller annan med Kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över entreprenadområdet med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar där sådant kan ske utan avsevärd olägenhet för FCK. FCK är skyldig att utan särskild ersättning tåla det intrång som föranleds av anläggandet och nyttjandet av ledningarna.

FCK är skyldig tillåta att vägar inom entreprenadområdet får nyttjas avgiftsfritt av ägare, hyresgäster och arrendatorer till fastigheter inom eller som angränsar till entreprenadområdet.

29 Servitut Va-ledningar

Servitutet avseende va-ledningar skall bildas inom entreprenadområdet i enlighet med avtal om tomträttskontrakt nr 243-039-0001 undertecknat 2006-04-26. Inom områden med servitut får inte uppföras byggnader eller anläggningar som kan hindra utövandet av servitutet.

30 Mätningar

FCK medger Kommunen, eller annan med Kommunens tillstånd, får utföra mätningar och uppsätta erforderliga markeringar utan rätt för FCK att rikta ersättningskrav mot Kommunen för intrång.

31 Villkor vid avtalets upphörande

Befintliga inventarier, enligt bilaga 10, nödvändiga för verksamhetens bedrivande övertas eller där restvärde finns köps av FCK till bokfört värde, när restvärde ej kan anges till bedömt marknadsvärde. Vid eventuellt frånträde av FCK skall Kommunen erbjudas överta/ köpa motsvarande inventarier enligt samma princip, häri inbegripet av FCK under avtalstiden för ny/utökad verksamhet anskaffade inventarier, som anses nödvändiga för verksamhetens bedrivande. För inventarier skall tillämpas en avskrivningstid om 10 år.

32 Kontaktpersoner

Parterna skall utse kontaktpersoner, vilka skall äga behörighet att självständigt företräda respektive part i frågor som rör detta avtal. Byte av kontaktperson skall utan dröjsmål meddelas den andra parten.

Kontaktperson för FCK är: VD/Platschef.

Kontaktperson för Kommunen är: Kultur- och fritidschef.

33 Ömsesidig information

Parterna förbinder sig, utöver vad som sagts ovan, utan dröjsmål ömsesidigt lämna varandra, och ta emot, all den information rörande verksamheten enligt detta avtal som bedöms vara av betydelse för den andra parten.

34 Överlåtelse av avtalet

Avtalet får ej överlåtas på annan utan Kommunens skriftliga medgivande.

35 Underleverantör

Fullgörandet av detta avtal får ej överlåtas på annan helt eller delvis utan Kommunens skriftliga medgivande. För underleverantör svarar FCK såsom för sig själv.

36 Vite

Kommunen äger rätt till vite om inte avtalade skötselplaner följs. Kommunen har då rätt till vite som motsvarar den kostnad som krävs för återställande till det skick entreprenadområdet haft om skötselplanen följs.

37 Omförhandling av avtalet

Kommunen eller FCK får påkalla omförhandling under avtalstiden om någon genomgripande förändring av förutsättningarna sker. Anmälan om omförhandling skall ske så snart som det återopade förhållandet blivit känt för den part som återopar omförhandlingsrätten. Detta befriar inte part från skyldighet att fullgöra berörd avtalsförpliktelse intill dess eventuell överenskommelse om ändring träffats.

38 Hävning

Part får häva avtalet om motparten gör sig skyldig till kontraktsbrott av väsentlig betydelse och rättelse icke sker utan dröjsmål, dock senast inom 30 dagar efter tillsägelse.

Vidare har Kommunen rätt att häva detta avtal om;

- a) FCK försätts i konkurs, inleder ackord, inställer betalningar, träder i likvidation eller annars kan anses vara på obestånd.
- b) FCK inte fullgör de betalningsskyldigheter avseende skatter, sociala avgifter och övriga betalningsålägganden, som enligt lag eller kollektivavtal åvilar arbetsgivare.
- c) FCK under uppdragstiden utövar verksamhet som kan rubba förtroendet till FCK i något som gäller avtalade uppdrag.
- d) FCK återopar befrielsegrund enligt force majeure och sådan omständighet föreligger mer än tre (3) månader.

39 Tvist

Tvist med anledning av tolkning och tillämpning av avtalet och därmed sammanhängande rättsfrågor skall i första hand lösas mellan parterna. Om parterna inte når uppgörelse skall tvist avgöras av Värmlands tingsrätt med tillämpning av svensk rätt om inte parterna enats om annat.

40 Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal skall ske skriftligen och undertecknas av båda parter för att gälla.

41 Force Majeure

Följande omständigheter skall anses utgöra befrielsegrunder om avtalets fullgörande därigenom hindras: arbetskonflikt, eldsvåda, krig, mobilisering eller militärinkallelse av motsvarande omfattning, rekvisition, beslag, valutarestriktioner, uppror eller upplöpp.

För att part skall ha rätt att göra gällande befrielsegrund enligt ovan skall denna skriftligen utan dröjsmål underrätta den andra parten om att sådan omständighet har inträffat. Befrielsegrund medför att parten är befriad från att fullgöra sina åtaganden på avtalad tidpunkt och under sådan tid därefter som fullgörandet måste uppskjutas till följd av den inträffade befrielsegrunden.

Kommunen är inte skyldig att erlagga avgift för tjänst som uteblir på grund av återopande av att befrielsegrund föreligger.

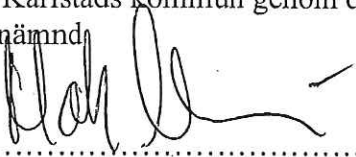
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

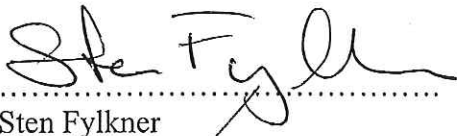
Karlstad den 13 / 11 2006

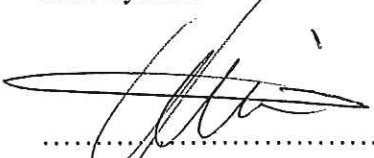
Karlstad den 13 / 11 2006

För Karlstads kommun genom dess fritidsnämnd

För First Camp Karlstad AB


.....
Mats Ahrén
Kultur- och fritidschef


.....
Sten Fytkner


.....
Christer Fransson
