



Bilag 1, Hovedvilkår, aftale mellem Grundejerforeningen Bellakvarter og Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune

Dette notat beskriver hensigten om at indgå en brugsaftale mellem Grundejerforeningen Bellakvarter (herefter "**Grundejerforeningen**") og Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune (herefter "**KFF**") om driften af beboer- og kulturhuset i Bellakvarter (herefter "**Bella Uno**"), herunder hovedvilkårene i en sådan brugsaftale. De pligtige medlemmer af Grundejerforeningen Bellakvarter og de underliggende ejerforeninger benævnes herefter beboere.

Hovedvilkårene i brugsaftalen som beskrevet i dette notat tager afsæt i dialogen mellem KFF og Bellakvarter A/S (repræsenteret af Solstra Development ApS) om driften af Bella Uno samt juridisk assistance, som KFF har fået fra Horten Advokatpartnerselskab.

Hovedvilkårene er i nedenstående delt op i to. Dels de hovedvilkår for en brugsaftale, som KFF er underlagt og derfor ikke kan forhandle (afsnit 1). Dels de hovedvilkår for en brugsaftale om Bella Uno, som, hvis Grundejerforeningen ønsker det, i et vist omfang kan justeres (afsnit 2).

Udgangspunktet for KFF for en brugsaftale om Bella Uno er et ønske om at udnytte de synergier og samarbejdsmuligheder, der er i en kombination af et beboerhus og et kulturhus. Der er ikke lignende projekter i Københavns Kommune, og KFF har derfor ikke erfaringer fra lignende projekter. Erfaringer trækkes derfor fra Københavns Kommunes kulturhuse.

1. Hovedvilkår

- 1.1 KFF og Grundejerforeningen kan indgå en brugsaftale for Bella Uno, hvor Grundejerforeningen stiller hele Bella Uno til rådighed for KFF. Det er ikke muligt for KFF at lave en aftale, hvor KFF alene råder over dele af tiderne i udvalgte lokaler af Bella Uno og hvor KFF samtidig varetager driften af hele Bella Uno.
- 1.2 Ved indgåelse af brugsaftalen påtager KFF sig at forestå og betale for driften af Bella Uno, dog betaler Grundejerforeningen 25% af Bella Unos andel af de specifikke ejendomsudgifter, der fremgår af linje 39-44 (driftsudgifter) i driftsbudgettet for ejendommen hvori

25. maj 2022

Sagsnummer
2021-0179078

Dokumentnummer
2021-0179078-5

Sekretariat og Byudvikling
Byudvikling og Faciliteter
Gyldenløvesgade 15
1600 København V

EAN-nummer
5798009780515

Bella Uno ligger (vedhæftet som bilag 1). De afsatte driftsmidler¹ i Københavns Kommunes budget anvendes til at drifte Bella Uno og driften varetages af KFF². Eventuelle underskud dækkes af KKF og eventuelle overskud tilfalder KFF.

- 1.3 KFF kan udelukkende anvende lokalerne til lovlige kommunale formål. KFF stiller primært lokalerne til rådighed for foreninger, som fordeles efter principper i Folkeoplysningsloven. Herudover kan KFF udleje lokalerne til andre brugere ved overskudskapacitet.
- 1.4 Der allokeres udvalgte tidsrum til beboere, som beboerne betaler en lejeudgift for, se specifikation af tidsrum i punkt 2.1. KFF varetager bookingen.
- 1.5 Beboernes betaling for leje af lokaler følger KFFs standarder for kostpriser på timebasis for "standard lokaler"³.
- 1.6 KFF betaler samlet 2 mio. kr. til Grundejerforeningen for brugsretten til Bella Uno de første år. Herefter betales der ikke for brugsretten til Bella Uno. Betalingen for brugsretten må ikke overstige markedsprisen for udlejning af Bella Uno, hvilket i 2022 blev vurderet til 1,74 mio. kr. årligt. KFF kan således ikke betale mere, end hvad en udlejning til en 3. part vurderes til.
- 1.7 Når KFF overtager brugsretten til Bella Uno (ikrafttrædelse) betaler KFF et beløb beregnet som kr. 145.000 multipliceret med antallet af måneder i ikrafttrædelsesåret. I januar året efter ikrafttrædelsesåret betaler KFF kr. 2 mio. fratrukket det beløb, der blev betalt på ikrafttrædelsestidspunktet dog maksimalt 1,74 mio. kr. Er der et restbeløb betales dette januar i år 3.
- 1.8 Begge parter kan gensidigt opsige brugsretten med et opsigelsesvarsel på seks måneder. Opsiges brugsaftalen af Grundejerforeningen med udløb før de første to år fra ikrafttrædelse, tilbagebetales en forholdsmæssig andel af betalingen for brugsretten til KFF. Opsiges brugsretten af KFF, tilbagebetales den forholdsmæssige del af betalingen for brugsretten ikke.
- 1.9 KFF stiller krav til indretning af lejemålet Bella Uno i brugsaftalen (se punkt 2.3).
- 1.10 Brugsaftalen vil for KFF være betinget af at Teknik- og Miljøforvaltningen godkender aftalen i sin helhed, herunder at det godkendes, at Bella Uno sammen med de øvrige fælles anlæg i Bellakvarter og brugsaftalen opfylder kravet i lokalplanen om 1% fælles anlæg.
- 1.11 Brugsaftalen vil for KFF være betinget af at aftalen godkendes i sin helhed af Kultur- og Fritidsudvalget.
- 1.12 Brugsaftalen vil for Grundejerforeningens side være betinget af endelig godkendelse fra Bellakvarter og Grundejerforeningen Bellakvarter.

¹ Der er afsat 1,5 mio. kr. årligt i driftstilskud i Budget 2021 til projektet Bella Uno.

² KFF varetager indvendigt vedligehold og rengøring, se udspecificering i driftsbudget, drift af ejendommen varetages af Ejerforeningen for ejendommen hvori Bella Uno er beliggende, bilag 1.

³ <https://bookbyen.dk/prices>, selskabslokaler, afhængig af størrelse. 170 – 270 kr./timen, værksteder 170 kr./timen, multital 620 kr./timen.

2. Hovedvilkår, mulighed for justeringer

- 2.1 Følgende områder og tidsrum er allokeret til beboerne: Selskabslokale A, B og C samt bruger køkkenet, fredage fra kl. 14 - 00, lørdage fra kl. 08 - 00 og søndage fra kl. 08 - 22. Multisal, selskabslokale A og B samt bruger køkkenet, onsdage fra kl. 15 - 21. I den resterende tidsperiode har KFF fuld råderet over Bella Uno.
- 2.2 KFF lægger op til, at der årligt evalueres på fordeling af tidsrum til hhv. beboerne og KFF, dog kan beboernes samlede tidsrum ikke reduceres ift. udgangspunktet.
- 2.3 KFF stiller følgende krav til indretning af Bella Uno, som vil blive udspecificeret i brugsaftalen: Adgangskontrol på alle døre, sportsgulv i multisal, fast inventar (fx skabe og opbevaringsmuligheder), løst inventar (fx stole, borde) mm.
- 2.4 Der nedsættes en følgegruppe for Bella Uno, som består af lokaludvalget, foreninger m.fl. som kan give input til indretningen af Bella Uno til Grundejerforeningen eller - efter Grundejerforeningens valg - Bellakvarter A/S.
- 2.5 Cafélejemålet er et selvstændigt lejemål, der er placeret op mod Bella Uno. Fra cafélejemålet bliver der mulighed for at åbne op ind mod Bella Uno, så brugerne af Bella Uno har mulighed for, men ikke er forpligtet til, at benytte sig af caféen med direkte adgang fra Bella Uno. Det bliver caféen der "styrer" om der er åbent eller lukket ind mod Bella Uno. Caféen har dog kun mulighed for at åbne op ind mod Bella Uno i de tidsrum hvor Bella Uno er åbent. Dette betyder i praksis, at dørene ind mod Bella Uno vil være lukkede når Bella Uno er lukket.