

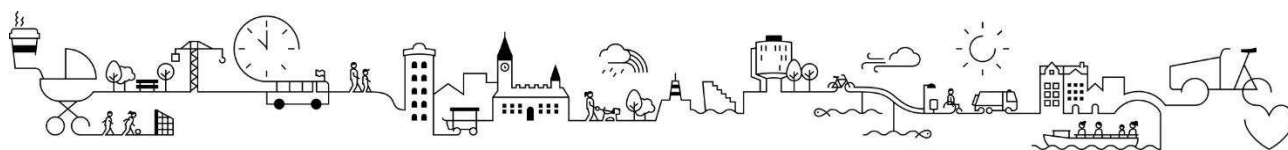


Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen

BRUGSAFTALE 2021-2024

ZeBU

Øresundsvej 4-6. 2300 København S



Brugsaftale for ZeBU

1 Parterne

Denne brugsaftale indgås mellem

Københavns Kommune
EAN-nr. 5798009780393
v. Kultur- og Fritidsforvaltningen
Nyropsgade 1
1602 København V
(herefter kaldet Kultur- og Fritidsforvaltningen)

som ejer og

ZeBU
CVR: 32520391
Øresundsvej 4-6
2300 København S

som ZeBU

Bilag:

1. Ejendommens beliggenhed og udformning
2. Fordeling af ansvar for bygningsvedligehold
3. Rapport fra KEID om bygningens tilstand

2 Hjemmel og beslutningsgrundlag

Aftalen er indgået i henhold til kommunalfuldmagten.

Den 25. januar 2018 godkendte Kultur- og Fritidsudvalget, at der skulle indgås en standardlejekontrakt mellem Kultur- og Fritidsforvaltningen og Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) og at der skulle indgås en brugsaftale med børne- og ungdomsteatret ZeBU om brug af bygningerne på Øresundsvej 4-6.

Denne brugsaftale tager udgangspunkt i lejekontrakt mellem KEID og Kultur- og Fritidsforvaltningen.

ZeBU varetager således det ansvar for ejendommen, som er beskrevet i denne aftale med tilhørende bilag.

3 Ejendommen

3.1 Ejendommen hvortil der gives brugsret er beliggende på matr.nr. 11g, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen. Ejendommens postadresse er Øresundsvej, 4-6, 2300 København S.

3.2 Ejendommen, herunder andele af fællesarealer, er endeligt og bindende opmålt af Københavns Kommune, hvilket ZeBU accepterer. Brugsaftalen omfatter følgende lokaler:

1. Etageareal	ca.	452,50 m ²
2. (andel af tagetage)	ca.	0,00 m ²
3. (andel af kælder)	ca.	0,00 m ²
4. (andel af fællesarealer)	ca.	0,00 m ²
I alt bruttoetageareal	ca.	452,50 m²

3.3 Ejendommens beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning bilag 1.

3.4 ZeBU har brugsret til matriklens udeareal.

4 Ejendommens anvendelse

4.1 Ejendommen skal anvendes til ZeBUs lovlige kommunale aktiviteter, jf. nedenfor og må ikke uden Kultur- og Fritidsforvaltningen skriftlige samtykke anvendes til andre formål.

4.2 De aftalte aktiviteter er teaterdrift. jfr. ZeBUs vedtægter.

4.3 ZeBU skal iagttage krav til anvendelse til teaterdrift og ændringer på ejendommen

- 4.4 ZeBU har ikke ret til at fremleje, udleje, udlåne eller afstå hele eller dele af ejendommen. Overskudskapacitet kan udlånes til f.eks. gæstespil mod betaling af brugsomkostninger.
- 4.5 ZeBU er ansvarlig for ejendommens anvendelse (herunder det maksimale antal personer, som må opholde sig i ejendommen) og at indretning af ejendommen er lovlig, herunder for eventuelle miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 4.6 ZeBU indhenter og opretholder alle nødvendige tilladelser, der kræves med hensyn til ejendommens indretning og drift, herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold. ZeBU sender kopi af alle nødvendige tilladelser til Kultur- og Fritidsforvaltningen så snart ZeBU modtager dem. Såfremt ZeBU mod forventning ikke kan indhente og/eller opretholde de nødvendige tilladelser, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen kontaktes hurtigst muligt.
- 4.7 ZeBUs anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere eller ZeBUs på arealet/i ejendommen eller andre. ZeBU skal sikre, at personale og andre, der får adgang til det arealet/ejendommen, omgås dette forsvarligt.
- 4.8 Københavns Kommune må udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som ZeBUs.
- 4.9 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning, antenner, sikring af ejendommen og lignende på ejendommens udvendige facade skal godkendes af Københavns Kommune inden ZeBU igangsætter arbejderne.
- 4.10 Arbejderne skal desuden opfylde gældende myndighedskrav, og servitutter på ejendommen. Brugsaftalen indgås under forudsætning af, at de i bilag 3 nævnte forhold er søges lovliggjort. Bilag 3 eftersendes.
- 4.11 Bygningsmæssige ændringer i ejendommen forudsætter at ZeBU indhenter ejerfuldmagt og skal godkendes af Københavns Kommune inden ZeBU igangsætter arbejderne.
- 4.12 Eventuelle ændringer på arealet/i ejendommen, herunder installationer og ombygninger, skal tilbageføres ved brugsaftalens ophør medmindre andet er aftalt mellem parterne.

5 Vederlagsfri anvendelse af ejendom

- 5.1 Brugsretten omfatter en vederlagsfri anvendelse af ejendommen i perioden angivet i pkt. 6.

- 5.2 Den vederlagsfri anvendelse svarer til 243.349,16 kr. pr år (2021 p/l). Dette beløb dækker den vederlagsfri anvendelse af faciliteten.
- 5.3 Den vederlagsfri anvendelse tilbydes under forudsætning af Borgerrepræsentationens godkendelse af kommunens årlige budget.
- 5.4 Brugsrettens omfang fremgår af nærværende brugsaftale inkl. bilag.
- 5.5 ZeBU forpligter sig til at leve op til de aftalte mål og aktiviteter, der er beskrevet i denne aftale, jf. punkt 4.

6 Ikrafttræden og opsigelse

- 6.1 Brugsretten gives for fire år og træder i kraft den 1. januar 2021 og løber til den 31. december 2024, hvor den ophører uden yderligere varsel. Aftaler indgås under forudsætning af godkendelse fra Kultur- og fritidsudvalget, Borgerrepræsentationen og Tilsynet i Ankestyrelsen.
- 6.2 ZeBU skal være fraflyttet ejendommen inden ophørsdatoen, jf. i øvrigt pkt. 15, medmindre brugsretten forinden er skriftligt forlænget af Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- 6.3 Parterne gennemfører senest på ikrafttrædelsesdatoen sammen et indflytningssyn, hvor ejendommens stand klarlægges. Københavns Kommune indkalder ZeBU til dette indflytningssyn. Efter indflytningssynet udarbejder Københavns Kommune en indflytningsrapport med eventuelle billeder af ejendommen. Københavns Kommune sender et eksemplar af indflytningsrapporten til ZeBU. Herefter er parterne enige om det lejedes stand på ikrafttrædelsesdatoen, som samtidig accepteres af ZeBU.
- 6.4 Aftalen kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned
- 6.5 Delvis opsigelse af aftalen fra ZeBUs side kan kun ske, såfremt Københavns Kommune vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.
- 6.6 I tilfælde af, at ZeBU ophører med de aftalte aktiviteter eller det konstateres, at ZeBU har misligholdt aftalen, kan Kultur- og Fritidsforvaltningen opsiges aftalen med 1 måneds varsel til den 1. i en måned. Kultur- og Fritidsforvaltningen vil i givet fald fastsætte rammerne for afvikling af aftalen.
- 6.7 I tilfælde af uopfyldte myndighedspåbud eller omfattende misligholdelse kan Kultur- og Fritidsforvaltningen opsiges brugsaftalen med omgående virkning.
- 6.8 ZeBU kan ikke gøre krav om erstatning eller anden form for kompensation gældende som følge af opsigelse efter dette punkt.
- 6.9 Ved udløb eller ophør af aftalen skal uforbrugte tilskudsmidler tilbageføres til Kultur- og Fritidsforvaltningen.

7 Afrapportering til Kultur- og Fritidsforvaltningen om aktiviteter

7.1 ZeBU skal årligt indsende aktivitetsplan til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Aktivitetsplanen skal indeholde en plan over det kommende års aktiviteter, mål for aktiviteterne samt overvejelser vedrørende den fremtidige drift, visioner, målsætning m.v. aktivitetsplanen skal indsendes pr. 1. april til tilskudsteam@kk.dk

Såfremt der afleveres virksomhedsplan i som følge af en lille storbyteateraftale, træder denne i stedet for aktivitetsplanen.

Det er en forudsætning for den fortsatte brugsret at Kultur- og Fritidsforvaltningen godkender aktivitetsplanen. Ved godkendelse ser forvaltningen på om nærværende aftale er overholdt, herunder om planen modsvarer aktiviteterne i afsnit 6. Aktivitetsniveauet i en godkendt aktivitetsplan kan ikke ændres væsentligt uden forudgående aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen.

7.2 Kultur- og Fritidsforvaltningen kan stille krav om et andet aktivitetsniveau eller ændrede aktiviteter, hvis dette er nødvendigt for at indfri formålet med brugsretten.

7.3 ZeBU forpligter sig til at orientere Kultur- og Fritidsforvaltningen om alle væsentlige ændringer af betydning for brugen af ejendommen, som f.eks. ledelsesskift, ændrede aktiviteter og ændringer i vedtægter.

7.4 ZeBU er til enhver tid forpligtet til at udlevere oplysninger og dokumentation af betydning for brugen af ejendommen samt om ZeBUs virke og økonomi efter ønske fra Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysninger og dokumentation skal være kommunen i hænde senest fem arbejdsdage efter Kultur- og Fritidsforvaltningens forespørgsel, medmindre andet aftales mellem parterne.

7.5 Københavns Kommune har ret til løbende at syne ejendommen efter aftale med ZeBU.

8 Omkostninger til indretning og inventar

8.1 Alle omkostninger i forbindelse med indretning og inventar i forbindelse med brugens godkendte aktiviteter, jf. pkt. 8 afholdes af ZeBU.

8.2 I tilfælde af at lokaler eller lignende, som ZeBU opnår brugsret til, allerede indeholder inventar, opnår ZeBU udelukkende brugsretten til sådan eksisterende inventar og/eller indretning.

8.3 Alt inventar indkøbt af Københavns Kommune på vegne af ZeBU tilhører Københavns Kommune. Inventaret skal derfor overdrages til kommunen når aftalen ophører.

9 Forbrugsudgifter

9.1 Det er ZeBUs ansvar at registrere sig selv hos Københavns Kommunes til hver en tid aftalehavende leverandør, såfremt ZeBU ikke allerede har aftalt leverandør.

9.2 Københavns Ejendomme opkræver husleje og administrationsbidrag samt udgifter til skattebillet, renhold, forsikring, aconto driftsudgifter, varme og vand, hos Kultur- og Fritidsforvaltningen (se bilag 4). Forbrugsudgifter som opkræves direkte af KEID hos Kultur- og Fritidsforvaltningen finansieres gennem en teknisk korrektion af ZeBUs Lille Storbyteater tilskud ligesom huslejen i ZeBUs tilskud.

9.3 ZeBU er forpligtet til at aftage hele sit forbrug af varme og vand efter Kultur- og Fritidsforvaltningens anvisninger og ZeBU må derfor ikke etablere anden forsyning uden Kultur- og Fritidsforvaltningens skriftlige samtykke.

9.4 Københavns Kommune er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand og varme, men er forpligtet til hurtigst muligt at tilkalde assistance til afhjælpning af forstyrrelserne.

10 Øvrige udgifter

10.1 ZeBU skal betale for bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald, herunder renovation, direkte til leverandøren.

11 Vedligeholdelse og fornyelser

11.1 ZeBU er ansvarlig for indvendig renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse. ZeBUs ansvar omfatter også vedligehold af ZeBUs forholdsmæssige andel af eventuelle fællesarealer. Københavns Kommune er ansvarlig for den udvendige renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse af ejendommen

11.2 Fordelingen af ansvar og udførelse af vedligeholdelse, reparation og fornyelse mellem ZeBU og Københavns Kommunes ansvarsområder fremgår af de til enhver tid gældende snitfladedokumenter, bilag 2.

11.3 Varetagelsen og udførelsen af ZeBUs og Kultur- og Fritidsforvaltningens forpligtelser kan ændres ved separat aftale eller ved politisk beslutning.

11.4 Københavns Kommune er altid berettiget til at iværksætte arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt såvel i som udenfor ejendommen under behørig hensyntagen til ZeBU.

11.5 ZeBU accepterer, at Københavns Kommunes udførelse af udvendig vedligeholdelse ikke foretages selvstændigt på hver enkelt ejendom, men derimod er afhængig af central budgetmæssig prioritering på tværs af kommunens ejendomsportefølje.

12 Forsikring og ansvar

12.1 ZeBU er forpligtet til fra aftalens ikrafttræden at tegne og holde alle lovpligtige forsikringer.

12.2 ZeBUs forsikringer skal også omfatte ZeBUs eventuelle underleverandører, medmindre de pågældende underleverandører selv har tegnet og opretholder de krævede forsikringer.

12.3 I det omfang at ZeBUs ansatte eller frivillige som et led i deres opgaver har direkte kontakt med børn under 15 år, skal ZeBU på forhånd rekvirere oplysninger fra Rigspolitiet om de pågældende personer, jf. § 36 i Bekendtgørelse nr. 881 af 3. juni 2014 om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister. ZeBU må ikke anvende personer, som er omfattet af de § 36 anførte forhold til at opfylde aftalen, hvis de skal udføre opgaver i direkte kontakt med børn under 15 år.

12.4 Det er ZeBUs ansvar at overholde en til enhver tid gældende offentlig regulering, herunder gældende miljø-, arbejdsmiljø-, sundheds- og sikkerhedsforskrifter, og

skal straks underrette Kultur- og Fritidsforvaltningen om enhver overtrædelse heraf.

13 Ændringer af aftalen

13.1 ZeBU kan anmode om, at der foretages ændringer af ikke-grundlæggende elementer i aftalen. Dette vil typisk ske i forbindelse med årsrapporten.

En anmodning om ændringer af aftalen skal indeholde følgende:

- a) Årsag til anmodning om ændring
- b) Angivelse af ønsket ændring og konsekvenser for aftalens vilkår
- c) Ønsket tidspunkt for ændringens ikrafttræden

13.2 Kultur- og Fritidsforvaltningen vil senest efter 8 arbejdsdage kvittere for henvendelse og fremsende forventet tidshorizont for endelig afgørelse efter 20 arbejdsdage.

13.3 Såfremt parterne kan blive enige om ændringer i aftalen, kan Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejde en skriftlig allonge til aftalen.

14 Fraflytning og tilbagelevering

14.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdatoen (eller nærmeste hverdag før eller efter ophørsdatoen), skal ZeBU tilbagelevere ejendommen med hvad dertil hører i velvedligeholdt, brugbar stand. Lokalerne skal være ryddet og rengjort.

14.2 Inden ophørsdatoen skal ZeBU fjerne alt ZeBUs løsøre, inventar, skiltning og solafskærmning m.v. medmindre andet aftales mellem parterne.

14.3 Inden ophørsdagen indkalder Kultur- og Fritidsforvaltningen, ZeBU til en før-fraflytningsgennemgang af ejendommen. Formålet er at klarlægge, hvilke vedligeholdelsesarbejder og/eller reetableringsarbejder, der skal foretages på ejendommen. Efter før-fraflytningsgennemgang prissættes de aftalte arbejder i samarbejde mellem parterne.

14.4 Senest på ophørsdatoen gennemfører ZeBU og Kultur- og Fritidsforvaltningen en fælles besigtigelse af ejendommen (flyttesyn) for endelig fastsættelse af de vedligeholdelses- og reetableringsarbejder, som skal udføres for bruges regning. Ved flyttesynet skal ejendommen være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer ZeBU samtlige nøgler til ejendommen, og Københavns Kommune udarbejder en før-fraflytningsrapport.

14.5 Efter før-fraflytningsgennemgang og flyttesyn kan Københavns Kommune enten udføre vedligeholdelses- og reetableringsarbejderne for ZeBUs regning og risiko på baggrund af tilbud indhentet af Københavns Kommune. Alternativt kan Københavns Kommune bede ZeBU om at overføre midler svarende til de prissatte arbejder til Københavns Kommunes konto. Hvis Københavns Kommune modtager midler svarende til de prissatte arbejder, er det ikke et krav at Københavns Kommune rent faktisk gennemfører de prissatte arbejder.

15 Misligholdelse

15.1 Misligholdelse gælder bl.a. afvigelser fra kravene i denne aftale.

15.2 Som misligholdelse, der kan bevirke Kultur- og Fritidsforvaltningens ophævelse af aftalen med ZeBU, kan endvidere nævnes:

- Hvis ejendommen benyttes til andet end aftalt.
- Hvis ZeBU modsætter sig, at Københavns Kommune eller andre med ret hertil får adgang til ejendommen.
- Hvis ZeBU fraflytter ejendommen i utide uden aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- Hvis ZeBU vanrøgter ejendommen, herunder fjerner og eller beskærer træer og anden beplantning på arealet.
- Hvis ZeBU helt eller delvist overlader brugen af ejendommen til en anden i tilfælde, hvor ZeBU ikke er berettiget hertil.
- Hvis ZeBU trods Københavns Kommunes påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen samt på arealet, eksempelvis når ZeBU's ZeBUe af bygningen ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde er til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejendommen, herunder når ZeBU's ZeBUes adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssige risiko. Det gælder uanset om den beskrevne adfærd udøves af ZeBU, dennes frivillige eller lønnede personale eller andre, som ZeBU har givet adgang til ejendommen.
- Hvis ZeBU i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at ZeBU's fjernelse er påkrævet.

15.3 Det betragtes som misligholdelse, hvis ZeBU ikke til enhver tid opfylder alle gældende offentlige og private krav, tilladelser og vejledninger.

15.4 I tilfælde af opsigelse pga. mislighold, mister ZeBU brugsretten, og anlægget kan overdrages til en ny ZeBU.

16 Underskrifter

ZeBU bekræfter at have gennemlæst og tiltrådt samtlige bilag til denne kontrakt ved underskrivelse af denne kontrakt.

For Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune:

Dato:

.....

Navn: Marianne Kruckow
Kontorchef
Kontor: Tilskud

For ZeBU

Dato:

.....

Jørgen Carlslund
Teaterleder