

Brugsaftale for RUSK

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

Musikforeningen RUSK
26659108
Øresundsvej 4
2300 København S
v. Morten Hvidemose

(herefter kaldet brugers navn)

som Musikforeningen RUSK

Bilag:

1. Ejendommens beliggenhed og udformning
2. Fordeling af ansvar for bygningsvedligehold
3. Retningslinjer for støtte til folkeoplysning i Københavns Kommune
4. Kravspecifikation UDGÅR
5. Musikforeningen RUSKs ansøgning UDGÅR
6. Udbudsbetingelser UDGÅR
7. Indflytningsrapport UDGÅR
8. Inventarliste UDGÅR

2 Hjemmel og beslutningsgrundlag

2.1 Aftalen er indgået i henhold til kommunalfuldmagten og folkeoplysningsloven. De konkrete aktiviteter beskrives i punkt 5.

Musikforeningen RUSK har siden juli 2002 anvendt lokaler beliggende på Øresundsvej 4 til øvelokaler. Københavns Kommune har en varig bevilling til Musikforeningen RUSK til anvendelse af ejendom til formålet.

2.2 Musikforeningen RUSK varetager således det ansvar for ejendom, som er beskrevet i denne brugsaftale med tilhørende bilag.

3 Arealet/Ejendommen

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

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

1. Etageareal	ca.	583,00 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.	524,00 m ²

I alt bruttoetageareal	ca.	1.107,00 m²
-------------------------------	------------	-------------------------------

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

3.4 Musikforeningen RUSK har brugsret til matriklens udeareal.

4 Ejendommens anvendelse

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

4.2 De aftalte aktiviteter er:

- At forestå driften og formidlingen af øvelokaler for rytmisk amatørmusik - primært for børn og unge under 25 år i Københavns Kommune.
- Gennem deltagelse i foreningsarbejde at fremme RUSKs medlemmers interesse og forståelse for musikkens sociale og samfundsmæssige betydning.
- Gennemsnitligt at have mindst 160 aktive medlemmer.
- At fremme udfoldelsesmulighederne for rytmiske amatørmusikere i Københavns Kommune.

4.3 Musikforeningen RUSK skal iagttage krav til anvendelse og ændringer på ejendommen.

- 4.4 Musikforeningen RUSK har ikke ret til at fremleje, udleje, udlåne eller afstå hele eller dele af ejendommen.
- 4.5 Musikforeningen RUSK er ansvarlig for ejendommens anvendelse (herunder det maksimale antal personer, som må opholde sig på arealet eller i ejendommen) og at indretning af ejendommen er lovlige, herunder for eventuelle miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 4.6 Musikforeningen RUSK indhenter og opretholder alle nødvendige tilladelser, der kræves med hensyn til ejendommens indretning og drift, herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold. Musikforeningen RUSK sender kopi af alle nødvendige tilladelser til Kultur- og Fritidsforvaltningen så snart Musikforeningen RUSK modtager dem. Såfremt Musikforeningen RUSK mod forventning ikke kan indhente og/eller opretholde de nødvendige tilladelser, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen kontaktes hurtigst muligt.
- 4.7 Musikforeningen RUSKs anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere eller brugere i ejendommen eller andre. Musikforeningen RUSK skal sikre, at personale og andre, der får adgang til det ejendommen, omgås dette forsvarligt.
- 4.8 Københavns Kommune må udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som Musikforeningen RUSKs.
- 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 Musikforeningen RUSK igangsætter arbejderne.
- 4.10 Arbejderne skal desuden opfylde gældende myndighedskrav, og servitutter på ejendommen
- 4.11 Bygningsmæssige ændringer i ejendommen forudsætter at Musikforeningen RUSK indhenter ejerfuldmagt og skal godkendes af Københavns Kommune inden Musikforeningen RUSK igangsætter arbejderne.
- 4.12 Eventuelle ændringer 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 2.382.713,04 kr. pr år (2022 p/l).
- 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 Musikforeningen RUSK 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 3 år og træder i kraft den 1. april 2022 og løber til den 31. marts 2025, hvor den ophører uden yderligere varsel. Brugsaftalen genforhandles 6 måneder inden ophør.
- 6.2 Musikforeningen RUSK skal være fraflyttet ejendommen inden ophørsdatoen, jf. i øvrigt pkt. 15, medmindre brugsretten forinden er skriftligt forlænget af Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- 6.3 Såfremt der ikke forelægger et indflytningssyn og dertilhørende indflytningsrapport på ikrafttrædelsesdatoen, skal bygningen som stilles vederlagsfrit til rådighed afleveres i en genudlejelig stand ved en eventuel opsigelse af lejemålet.
- 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 Musikforeningen RUSKs side kan kun ske, såfremt Københavns Kommune vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.
- 6.6 I tilfælde af, at Musikforeningen RUSK ophører med de aftalte aktiviteter eller det konstateres, at Musikforeningen RUSK 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 Musikforeningen RUSK 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 Musikforeningen RUSK skal en gang årligt indsende oplysninger om antal medlemmer fordelt på aldersgruppe, antal ugentlige aktiviteter og ventelistens størrelse og i hvilken udstrækning aktiviteterne er blevet gennemført i overensstemmelse med de aktiviteter, der er beskrevet i aftalens afsnit 6 til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysningerne skal indsendes per mail til foreninger@kk.dk
- 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 Musikforeningen RUSK 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 Musikforeningen RUSK er til enhver tid forpligtet til at udlevere oplysninger og dokumentation af betydning for brugen af ejendommen samt om Musikforeningen RUSKs 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 Musikforeningen RUSK.

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 Musikforeningen RUSK.
- 8.2 I tilfælde af at lokaler eller lignende, som Musikforeningen RUSK opnår brugsret til, allerede indeholder inventar, opnår Musikforeningen RUSK udelukkende brugsretten til sådan eksisterende inventar og/eller indretning.
- 8.3 Alt inventar indkøbt af Københavns Kommune på vegne af Musikforeningen RUSK tilhører Københavns Kommune. Inventaret skal derfor overdrages til kommunen når aftalen ophører.

9 Forbrugsudgifter

- 9.1 Det er Musikforeningen RUSKs ansvar at registrere sig selv hos Københavns Kommunes til hver en tid aftalehavende leverandør.
- 9.2 Københavns kommune afholder udgifter til varme, vand og el.
- 9.3 Musikforeningen RUSK er forpligtet til at aftage hele sit forbrug af varme og vand efter Kultur- og Fritidsforvaltningens anvisninger og Musikforeningen RUSK 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 & indtægter

- 10.1 Musikforeningen RUSK skal betale for bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald, herunder renovation, direkte til leverandøren.
- 10.2 Musikforeningen RUSK skal betale for bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald.
- 10.3 Københavns Kommune afholder øvrige udgifter til renovation, rottebekæmpelse og skorstensfejer, kommunal forsikring og driftsudgifter.
- 10.4 Såfremt der modtages indtægter i forbindelse med driften af Musikforeningen RUSK, skal disse anvendes til opfyldelse af formålsbestemmelser i brugsaftalen.

Alle indtægter skal afholdes i overensstemmelse med Københavns Kommunes Forretningscirkulære for indtægter¹.

11 Vedligeholdelse og fornyelser

- 11.1 Musikforeningen RUSK er ansvarlig for indvendig renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse. Musikforeningen RUSKs ansvar omfatter også vedligehold af Musikforeningen RUSKs 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 Musikforeningen RUSK og Københavns Kommunes ansvarsområder fremgår af de til enhver tid gældende snitfladedokumenter, bilag 2.
- 11.3 Varetagelsen og udførelsen af Musikforeningen RUSKs og Kultur- og Fritidsforvaltningens forpligtelser kan ændres ved separat aftale eller praksis mellem parterne 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 Musikforeningen RUSK.
- 11.5 Musikforeningen RUSK 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 Udlån af lokaler

- 12.1 Musikforeningen RUSK må i begrænset omfang udlåne lokaler. Det er en betingelse for udlån at det kun sker på tidspunkter, hvor ejendommen ellers ville stå tom. Ved udlån af lokaler til kultur- og fritidsformål må Musikforeningen RUSK maksimalt opkræve betaling svarende til omkostningerne ved udlånet (inkl. rengøring, administration og vedligehold). Ved udlån af lokaler til privatpersoners fester og sammenkomster, skal Musikforeningen RUSK minimum opkræve betaling svarende til omkostningerne ved udlånet. Ved udlejning til virksomheder og øvrige kommercielle aktører skal Musikforeningen RUSK opkræve en betaling svarende til markedsprisen for tilsvarende faciliteter.

13 Forsikring og ansvar

- 13.1 Musikforeningen RUSK er forpligtet til fra aftalens ikrafttræden at tegne og holde alle lovpligtige forsikringer.
- 13.2 Musikforeningen RUSKs forsikringer skal også omfatte Musikforeningen RUSKs eventuelle underleverandører, medmindre de pågældende underleverandører selv har tegnet og opretholder de krævede forsikringer.
- 13.3 I det omfang at Musikforeningen RUSKs ansatte eller frivillige som et led i deres opgaver har direkte kontakt med børn under 15 år, skal Musikforeningen RUSK på

¹ <https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/Attachments/17566494-22556048-1.pdf>

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. Musikforeningen RUSK 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.

13.4 Det er Musikforeningen RUSKs 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.

14 Ændringer af aftalen

14.1 Musikforeningen RUSK kan anmode om, at der foretages ændringer af ikke-grundlæggende elementer i aftalen. Dette vil typisk ske i forbindelse med de årlige evalueringer.

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

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

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

15 Fraflytning og tilbagelevering

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

15.2 Inden ophørsdatoen skal Musikforeningen RUSK fjerne alt Musikforeningen RUSKs løsøre, inventar, skiltning og solafskærmning m.v. medmindre andet aftales mellem parterne.

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

15.4 Senest på ophørsdatoen gennemfører Musikforeningen RUSK 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 Musikforeningen RUSK samtlige nøgler til ejendommen, og Københavns Kommune udarbejder en før-fracflytningsrapport.

15.5 Efter før-fracflytningsgennemgang og flyttesyn kan Københavns Kommune enten udføre vedligeholdelses- og reetableringsarbejderne for Musikforeningen RUSKs

regning og risiko på baggrund af tilbud indhentet af Københavns Kommune. Alternativt kan Københavns Kommune bede Musikforeningen RUSK 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.

16 Misligholdelse

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

16.2 Som misligholdelse, der kan bevirke Kultur- og Fritidsforvaltningens ophævelse af aftalen med Musikforeningen RUSK, kan endvidere nævnes:

- Hvis ejendommen benyttes til andet end aftalt.
- Hvis Musikforeningen RUSK modsætter sig, at Københavns Kommune eller andre med ret hertil får adgang til ejendommen.
- Hvis Musikforeningen RUSK fraflytter ejendommen i utide uden aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- Hvis Musikforeningen RUSK vanrøgter ejendommen, herunder fjerner og eller beskærer træer og anden beplantning på arealet.
- Hvis Musikforeningen RUSK helt eller delvist overlader brugen af ejendommen til en anden i tilfælde, hvor Musikforeningen RUSK ikke er berettiget hertil.
- Hvis Musikforeningen RUSK trods Københavns Kommunes påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen samt på arealet, eksempelvis når Musikforeningen RUSKs brug 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 Musikforeningen RUSKs brugers 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 Musikforeningen RUSK, dennes frivillige eller lønnede personale eller andre, som Musikforeningen RUSK har givet adgang til ejendommen.
- Hvis Musikforeningen RUSK i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at Musikforeningen RUSKs fjernelse er påkrævet.

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

16.4 I tilfælde af opsigelse pga. mislighold, mister Musikforeningen RUSK brugsretten, og anlægget kan overdrages til en ny Musikforeningen RUSK.

17 Underskrifter

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

For Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune:

Dato:

.....

Marianne Kruckow
Kontorchef
Tilskud

For Musikforeningen RUSK

Dato:

.....

Morten Hvidemose
Forperson

For Musikforeningen RUSK

Dato:

.....

Peter Dønvang
Kasserer