

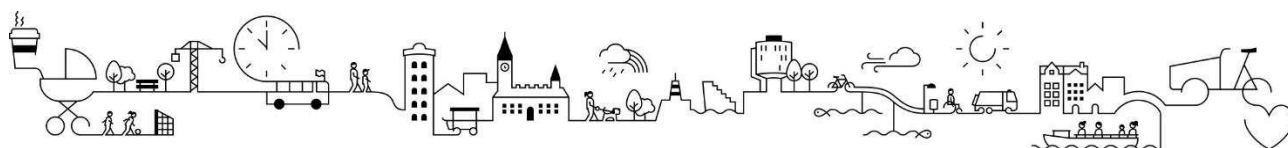


Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen

BRUGSAFTALE 2022-2025

Teaterhuset

Lokaler i Huset i Magstræde



Brugsaftale for Teaterhuset

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

Teaterhuset
CVR 28392583
Rådhusstæde 13
1466 Kbh K
v. Sasja Tjerrild Larsen, daglig leder

herefter kaldet Teaterhuset

som bruger

Bilag:

1. Lokalernes beliggenhed og udformning

2 Hjemmel og beslutningsgrundlag

- 2.1 Aftalen er indgået i henhold til kommunalfuldmagten. De konkrete aktiviteter beskrives i punkt 5.
- 2.2 Den folkeoplysende forening Teaterhuset blev stiftet som prøvelokaleforening i 2005 på baggrund af Vildskud Festival, som blev afholdt i den kommunale ejendom Huset i Magstræde. Foreningen Teaterhuset har siden 2014 haft til huse i Huset i Magstræde, hvor Teaterhuset har brugsret til lokaler, som de anvender til aktiviteter og administration.
- 2.3 Teaterhuset varetager således det ansvar for lokalerne, som er beskrevet i denne brugsaftale med tilhørende bilag.

3 Lokalerne

3.1 Lokalerne hvortil der gives brugsret er beliggende i Huset i Magstræde på matr.nr. 33. Ejendommens postadresse er Rådhusstræde 13, 1466 København K.

3.2 Aftalen omfatter Teaterhusets brugsret til følgende lokaler:

- | | | |
|--|-----|------------------|
| • Hele 2. sal i forhuset, herunder 8 møde- og øvelokaler | ca. | X m ² |
| • Mødelokale og rum på 3. sal | ca. | X m ² |
| • Teaterscenen vox og tilhørende øvelokale "Off Stage" | ca. | X m ² |

I alt bruttoetageareal

ca. X m²

- 3.3 Lokalernes beliggenhed og udformning fremgår af vedlagte tegning bilag 1.
- 3.4 Teaterhuset kan ved aftale med Huset anvende andre lokaler i ejendommen i kortere perioder. Brug af ejendommens andre lokaler er ikke omfattet af brugsaftalen.

4 Lokalernes anvendelse

- 4.1 Lokalerne skal anvendes til Teaterhusets lovlige kommunale aktiviteter, jf. nedenfor og må ikke uden Kultur- og Fritidsforvaltningen skriftlige samtykke anvendes til andre formål.
- 4.2 De aftalte aktiviteter er

Teaterhuset skal som folkeoplysende forening:

- Understøtte og bidrage til det frivilligt drevne vækstlag i det københavnske teatermiljø
- Stille øve-, scene- og mødelokaler til rådighed for medlemmer af Teaterhuset
- Understøtte teaterfaglighed, udvikling, netværk og fællesskab blandt Teaterhusets nuværende og potentielle medlemmer. Dette gennem formater som workshops, oplæg, festivaler, undervisningsforløb og lignende
- Deltage i og afholde mødeaktiviteter med relevante og aktuelle samarbejdspartnere, med relation til foreningens drift og udvikling
- Arrangere og afvikle øvrige folkeoplysende aktiviteter i relation til Teaterhusets formål, i form af eksempelvis talks og debatdage med relevante brancheaktører og samarbejdspartnere

4.3 Teaterhuset skal desuden bidrage til fællesskabet omkring Huset som samlet kulturinstitution, fx ved bidrag til Huset sessions.

4.4 Teaterhuset skal iagttage krav til anvendelse og ændringer i lokalerne.

4.5 Teaterhuset har ikke ret til at fremleje, udleje, udlåne¹ eller afstå hele eller dele af lokalerne.

4.6 Teaterhuset er ansvarligt for lokalernes anvendelse (herunder det maksimale antal personer, som må opholde sig i lokalerne) og at indretning af lokalerne er lovlig, herunder for eventuelle miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

4.7 Teaterhuset indhenter og opretholder alle nødvendige tilladelser, der kræves med hensyn til lokalernes indretning og drift, herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold. Teaterhuset sender kopi af alle nødvendige tilladelser til Kultur- og Fritidsforvaltningen så snart Teaterhuset modtager dem. Såfremt Teaterhuset mod forventning ikke kan indhente og/eller opretholde de nødvendige tilladelser, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen kontaktes hurtigst muligt.

4.8 Teaterhusets anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere eller brugere i ejendommen. Teaterhuset og Huset indgår konkrete aftaler omkring stilletider, der tager hensyn til både Teaterhuset og Husets aktiviteter. Aftaler om stilletider justeres løbende.

4.9 Teaterhuset skal sikre, at personale og andre, der får adgang til det lokalerne, omgås dette forsvarligt og er orienteret om evakueringsplaner for lokalerne.

4.10 Københavns Kommune må udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som Teaterhusets.

4.11 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 Teaterhuset igangsætter arbejderne.

¹ Undtaget herfra er midlertidigt og kortvarigt udlån af lokaler i forlængelse af foreningens formål, herunder arrangementer i samarbejde med Huset eller foreningens medlemmer og eksterne underviseres brug af lokaler ved eks. workshops og undervisningsforløb for medlemmer

- 4.12 Arbejderne skal desuden opfylde gældende myndighedskrav, og servitutter på ejendommen
- 4.13 Bygningsmæssige ændringer i ejendommen forudsætter at Teaterhuset indhenter ejerfuldmagt og skal godkendes af Københavns Kommune inden Teaterhuset igangsætter arbejderne.
- 4.14 Eventuelle ændringer af lokalerne, herunder installationer og ombygninger, skal tilbageføres ved brugsaftalens ophør medmindre andet er aftalt mellem parterne.

5 Vederlagsfri anvendelse af lokalerne

- 5.1 Brugsretten omfatter en vederlagsfri anvendelse af lokalerne i perioden angivet i pkt. 6.
- 5.2 Den vederlagsfri anvendelse svarer til **XX** kr. pr år (**202x** 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 Teaterhuset 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 1. april 2025, hvor den ophører uden yderligere varsel. Forhandling om en ny aftale om brugsret bør igangsættes senest 6 mdr. inden aftaleudløb.
- 6.2 Teaterhuset skal være fraflyttet lokalerne inden ophørsdatoen, jf. i øvrigt pkt. 13, medmindre brugsretten forinden er skriftligt forlænget af Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- 6.3 Der er ikke foretaget indflytningssyn for lokalerne. Det er aftalt at Teaterhuset dokumenterer lokalernes stand ved aftaleindgåelse, så dokumentationen kan bruges som grundlag ved fraflytningssynet.
- 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 Teaterhusets side kan kun ske, såfremt Københavns Kommune vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.
- 6.6 I tilfælde af, at Teaterhuset ophører med de aftalte aktiviteter eller det konstateres, at Teaterhuset 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 opsigte brugsaftalen med omgående virkning.
- 6.8 Teaterhuset 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 Hvis Teaterhuset ikke modtager medlemstilskud på folkeoplysningsområdet, skal Teaterhuset en gang årligt indsende oplysninger om antal medlemmer fordelt på aldersgruppe, antal ugentlige aktiviteter og i hvilken udstrækning aktiviteterne er blevet gennemført i overensstemmelse med de aktiviteter, der er beskrevet i aftalens afsnit 4, til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysningerne skal indsendes senest 1. maj til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Hvis Teaterhuset modtager medlemstilskud på folkeoplysningsområdet, betragtes afrapporteringen i den forbindelse som udgangspunkt som fyldestgørende, jf. dog punkt 7.4
- 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 Teaterhuset 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 Teaterhuset er til en hver tid forpligtet til at udlevere oplysninger og dokumentation af betydning for brugen af ejendommen samt om Teaterhusets 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 Teaterhuset.

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

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

9 Forbrugsudgifter og gebyr for aktivitetstid

- 9.1 Teaterhusets forbrugsudgifter beregnes ud fra de samlede forbrugsudgifter i Huset efter forholdstal. Forholdstallet for Teaterhuset er 5% af Husets samlede forbrug. Teaterhuset er forpligtet til at aftage hele sit forbrug af el, varme og vand efter Husets anvisninger og Teaterhuset må derfor ikke etablere anden forsyning uden Husets skriftlige samtykke. Da Teaterhuset er en folkeoplysende forening, dækker Kultur- og Fritidsforvaltningen foreningens forbrugsudgifter. Den nærmere praksis herfor aftales med Folkeoplysningskontoret.
- 9.2 Københavns Kommune og Huset 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.
- 9.3 Teaterhuset skal i lighed med andre foreninger betale gebyr for brug af faciliteter stillet til rådighed af Københavns Kommune for folkeoplysende aktiviteter. Gebyret udregnes på baggrund af Teaterhusets aktivitetstid i de lokaler, Teaterhuset har brugsret til. Såfremt Teaterhuset modtager ordinært medlemstilskud for børn, unge og handicappede, får Teaterhuset et ekstra medlemstilskud, der helt eller delvist dækker gebyret. Den nærmere praksis for opkrævning af gebyr aftales med Folkeoplysningskontoret.

10 Vedligeholdelse og fornyelser

- 10.1 Teaterhuset er ansvarlig for indvendig renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse af lokaler, som Teaterhuset har brugsret til. Teaterhusets bidrag til renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse af forrummet til Vox aftales mellem Teaterhuset, Husets Biograf og Huset. Huset er ansvarlig for den øvrige renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse af ejendommen og fællesarealer.
- 10.2 Varetagelsen og udførelsen af Teaterhusets og Kultur- og Fritidsforvaltningens forpligtelser kan ændres ved separat aftale eller praksis mellem parterne eller ved politisk beslutning.
- 10.3 Københavns Kommune er altid berettiget til at iværksætte arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt såvel i som udenfor lokalerne under behørig hensyntagen til Teaterhuset.
- 10.4 Teaterhuset 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.

11 Forsikring og ansvar

- 11.1 Teaterhuset er forpligtet til fra aftalens ikrafttræden at tegne og holde alle lovpligtige forsikringer.
- 11.2 Teaterhusets forsikringer skal også omfatte Teaterhusets eventuelle underleverandører, medmindre de pågældende underleverandører selv har tegnet og opretholder de krævede forsikringer.
- 11.3 I det omfang at Teaterhusets ansatte eller frivillige som et led i deres opgaver har direkte kontakt med børn under 15 år, skal Teaterhuset 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. Teaterhuset 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.
- 11.4 Det er Teaterhusets 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.

12 Ændringer af aftalen

- 12.1 Teaterhuset 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

- 12.2 Kultur- og Fritidsforvaltningen vil senest efter 8 arbejdsdage kvittere for henvendelse og fremsende forventet tidshorizont for endelig afgørelse efter 20 arbejdsdage.
- 12.3 Såfremt parterne kan blive enige om ændringer i aftalen, kan Kultur- og Fritidsforvaltningen udarbejde en skriftlig allonge til aftalen.

13 Fraflytning og tilbagelevering

- 13.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdatoen (eller nærmeste hverdag før eller efter ophørsdatoen), skal Teaterhuset tilbagelevere lokalerne med hvad dertil hører i velvedligeholdet, brugbar stand. Lokalerne skal være ryddet og rengjort.
- 13.2 Inden ophørsdatoen skal Teaterhuset fjerne alt Teaterhusets løsøre, inventar, skiltning m.v. medmindre andet aftales mellem parterne.
- 13.3 Inden ophørsdagen indkalder Kultur- og Fritidsforvaltningen, Teaterhuset til en før-raflytningsgennemgang af ejendommen. Formålet er at klarlægge, hvilke vedligeholdelsesarbejder og/eller reetableringsarbejder, der skal foretages på ejendommen. Efter før-raflytningsgennemgang prissættes de aftalte arbejder i

samarbejde mellem parterne.

- 13.4 Senest på ophørsdatoen gennemfører Teaterhuset og Kultur- og Fritidsforvaltningen en fælles besigtigelse af lokalerne (flyttesyn) for endelig fastsættelse af de vedligeholdelses- og reableringsarbejder, som skal udføres for bruges regning. Ved flyttesynet skal lokalerne være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer Teaterhuset samtlige nøgler til lokalerne, og Københavns Kommune udarbejder en før-fracflytningsrapport.
- 13.5 Efter før-fracflytningsgennemgang og flyttesyn kan Københavns Kommune enten udføre vedligeholdelses- og reableringsarbejderne for Teaterhusets regning og risiko på baggrund af tilbud indhentet af Københavns Kommune. Alternativt kan Københavns Kommune bede Teaterhuset 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.

14 Misligholdelse

- 14.1 Misligholdelse gælder bl.a. afvigelser fra kravene i denne aftale.
- 14.2 Som misligholdelse, der kan bevirke Kultur- og Fritidsforvaltningens ophævelse af aftalen med Teaterhuset, kan endvidere nævnes:
- Hvis lokalerne benyttes til andet end aftalt.
 - Hvis Teaterhuset modsætter sig, at Københavns Kommune eller andre med ret hertil får adgang til lokalerne.
 - Hvis Teaterhuset fracflytter lokalerne i utide uden aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen.
 - Hvis Teaterhuset vanrøgter lokalerne
 - Hvis Teaterhuset helt eller delvist overlader brugen af lokalerne til en anden i tilfælde, hvor Teaterhuset ikke er berettiget hertil.
 - Hvis Teaterhuset trods Københavns Kommunes påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen, eksempelvis når Teaterhusets brugere af lokalerne 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 Teaterhusets brugeres 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 Bruger, dennes frivillige eller lønnede personale eller andre, som Teaterhuset har givet adgang til ejendommen.
 - Hvis Teaterhuset i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at Teaterhusets fjernelse er påkrævet.
- 14.3 Det betragtes som misligholdelse, hvis Teaterhuset ikke til enhver tid opfylder alle gældende offentlige og private krav, tilladelser og vejledninger.

14.4 I tilfælde af opsigelse pga. mislighold, mister Teaterhuset brugsretten, og anlægget kan overdrages til en ny bruger.

KLADDE

15 Underskrifter

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

For Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune:

Dato:

.....
Rikke Lauritzen
Kontorchef, Folkeoplysning
Sekretariat og Byudvikling

For Teaterhuset

Dato:

.....
Sasja Tjerrild Larsen,
Daglig leder

Dato:

.....
Katrine Balle Hvidberg
Forperson, bestyrelsen

Dato:

.....
Johanne Holten
Næstforperson, bestyrelsen