



# Brugsaftale for Sundby Boldklub

## 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

Sundby Boldklub  
32915825  
Raffinaderivej 3  
2300, København S  
v. Bo Hammer og Raida Nour E.

(herefter kaldet Sundby Boldklubs)

som Sundby Boldklub

### Bilag:

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

## 2 Hjemmel og beslutningsgrundlag

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

Kultur- og Fritidsudvalget har på deres møde den 31. marts 2022 besluttet, at stille bygning og areal vederlagsfrit til rådighed for Sundby Boldklubs lovlige kommunale aktiviteter.

2.2 Sundby Boldklub varetager således det ansvar for areal/ejendom, som er beskrevet i denne brugsaftale med tilhørende bilag.

## 3 Arealet/Ejendommen

3.1 Areal og ejendom hvortil der gives brugsret er beliggende på matr.nr. 32, hvis grund og bygninger herefter er kaldet "arealet/ejendommen". Arealets/Ejendommens postadresse er Raffinaderivej 3, København S 2300.

3.2 Areal/ejendom, herunder andele af fællesarealer, er endeligt og bindende opmålt af Københavns Kommune, hvilket Sundby Boldklub accepterer. Brugsaftalen omfatter følgende lokaler:

1. Etageareal	ca.	549,00 m <sup>2</sup>
2. (andel af tagetage)	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
3. (andel af kælder)	ca.	0,00 m <sup>2</sup>
4. (andel af fællesarealer)	ca.	0,00 m <sup>2</sup>

<b>I alt bruttoetageareal</b>	<b>ca.</b>	<b>549,00 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	------------	-----------------------------

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

3.4 Sundby Boldklub har brugsret til matriklens udeareal.

## 4 Arealets/ejendommens anvendelse

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

4.2 De aftalte aktiviteter er:

- Fremme og udvikling af boldspil og andre idrætsformer på Amager
- At medvirke til at interessere ungdommen for idræt.
- At virke for forståelse og kammeratskab blandt idrætsfolk.

4.3 Sundby Boldklub skal iagttage krav til anvendelse og ændringer på arealet/ejendommen.

4.4 Sundby Boldklub har ikke ret til at fremleje, udleje, udlåne eller afstå hele eller dele af ejendommen.

4.5 Sundby Boldklub er ansvarlig for arealets/ejendommens anvendelse (herunder det maksimale antal personer, som må opholde sig på arealet eller i ejendommen)

og at indretning af arealet/ejendommen er lovlig, herunder for eventuelle miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

- 4.6 Sundby Boldklub indhenter og opretholder alle nødvendige tilladelser, der kræves med hensyn til arealets/ejendommens indretning og drift, herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold. Sundby Boldklub sender kopi af alle nødvendige tilladelser til Kultur- og Fritidsforvaltningen så snart Sundby Boldklub modtager dem. Såfremt Sundby Boldklub mod forventning ikke kan indhente og/eller opretholde de nødvendige tilladelser, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen kontaktes hurtigst muligt.
- 4.7 Sundby Boldklubs anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere eller brugere på arealet/i ejendommen eller andre. Sundby Boldklub skal sikre, at personale og andre, der får adgang til det areal/ejendommen, omgås dette forsvarligt.
- 4.8 Københavns Kommune må udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som Sundby Boldklubs.
- 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 Sundby Boldklub igangsætter arbejderne.
- 4.10 Arbejderne skal desuden opfylde gældende myndighedskrav, og servitutter på ejendommen
- 4.11 Bygningsmæssige ændringer i ejendommen forudsætter at Sundby Boldklub indhenter ejerfuldmagt og skal godkendes af Københavns Kommune inden Sundby Boldklub 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 areal/ejendom**

- 5.1 Brugsretten omfatter en vederlagsfri anvendelse af arealet/ejendommen i perioden angivet i pkt. 6.
- 5.2 Den vederlagsfri anvendelse svarer til XX 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 Sundby Boldklub 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. juli 2022 og løber til den 30. juni 2025. Brugsaftalen genforhandles senest den 31. december 2024.
- 6.2 Sundby Boldklub skal være fraflyttet arealet/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 og arealet 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 Sundby Boldklubs side kan kun ske, såfremt Københavns Kommune vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.
- 6.6 I tilfælde af, at Sundby Boldklub ophører med de aftalte aktiviteter eller det konstateres, at Sundby Boldklub 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 Sundby Boldklub kan ikke gøre krav om erstatning eller anden form for compensation 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 Sundby Boldklub ikke modtager medlemstilskud på folkeoplysningsområdet, skal Sundby Boldklub 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 senest 1. maj til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Hvis Sundby Boldklub 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 Sundby Boldklub 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 Sundby Boldklub er til enhver tid forpligtet til at udlevere oplysninger og dokumentation af betydning for brugen af ejendommen samt om Sundby Boldklubs 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 Sundby Boldklub.

## **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 Sundby Boldklub.

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

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

## **9 Forbrugsudgifter**

9.1 Det er Sundby Boldklubs 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 Sundby Boldklub er forpligtet til at aftage hele sit forbrug af varme og vand efter Kultur- og Fritidsforvaltningens anvisninger og Sundby Boldklub 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 Sundby Boldklub skal betale for bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald, herunder renovation, direkte til leverandøren.

10.2 Sundby Boldklub skal betale for bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald.

10.3 Københavns Kommune afholder øvrige udgifter i form af forsikring.

## **11 Cafeteria**

11.1 Sundby Boldklub er forpligtet til at drive en café i ejendommen, målrettet brugere af Sundby Boldklub.

11.2 Cafeteriet skal som minimum holde åbent i klubbens aktivitetstid.

- 11.3 Cafeteriet skal som minimum tilbyde kolde og varme drikke, samt let forplejning.
- 11.4 Cafeteriet skal i sit indkøb og tilbud inddrage Københavns Kommunes mad- og måltidsstrategi i videst muligt omfang.
- 11.5 Cafeteriet betragtes som accessorisk virksomhed i naturlig forlængelse af Sundby Boldklubs lovlige kommunale aktiviteter.
- 11.6 Cafeteriet kan bortforpagtes til en anden aktør. Forpagtningsaftalen skal i så fald tidsbegrænses til driftsaftalens udløb. Bortforpagtningen skal ske på markedsvilkår.
- 11.7 Hvis Sundby Boldklub selv driver cafeteriet, skal et eventuelt overskud anvendes til drift af foreningens lovlige kommunale aktiviteter. Drives cafeteriet af Sundby Boldklub skal der aflægges separat regnskab herfor ved den årlige afrapportering til Kultur- og Fritidsforvaltningen og sendes til tilskudsteam@kk.dk eller direkte til Sundby Boldklubs sagsbehandler senest den 1. maj.
- 11.8 Det står Sundby Boldklub/forpagter af cafeteriet frit for at udvide åbningstid og/eller cafeteriets tilbud.
- 11.9 Aftaler vedrørende eventuel bortforpagtning af cafeteriet/serveringsvirksomhed skal forelægges Kultur- og Fritidsforvaltningen til godkendelse inden indgåelse af endelig aftale.

## **12 Vedligeholdelse og fornyelser**

- 12.1 Sundby Boldklub er ansvarlig for indvendig renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse. Sundby Boldklubs ansvar omfatter også vedligehold af Sundby Boldklubs forholdsmæssige andel af eventuelle fællesarealer. Københavns Kommune er ansvarlig for den udvendige renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse af ejendommen
- 12.2 Fordelingen af ansvar og udførelse af vedligeholdelse, reparation og fornyelse mellem Sundby Boldklub og Københavns Kommunes ansvarsområder fremgår af de til enhver tid gældende snitfladedokumenter, bilag 2.
- 12.3 Varetagelsen og udførelsen af Sundby Boldklubs og Kultur- og Fritidsforvaltningens forpligtelser kan ændres ved separat aftale eller praksis mellem parterne eller ved politisk beslutning.
- 12.4 Københavns Kommune er altid berettiget til at iværksætte arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt såvel i som udenfor ejendommen under behørig hensyntagen til Sundby Boldklub.
- 12.5 Sundby Boldklub 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.

## **13 Udlån af lokaler**

- 13.1 Sundby Boldklub 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 Sundby Boldklub maksimalt opkræve betaling svarende til omkostningerne ved udlånet (inkl. rengøring, administration og vedligehold). Ved udlån af lokaler til privatpersoners fester og sammenkomster

og virksomheder og øvrige kommercielle aktører skal Sundby Boldklub opkræve en betaling svarende til markedsprisen for tilsvarende faciliteter.

## **14 Forsikring og ansvar**

14.1 Sundby Boldklub er forpligtet til fra aftalens ikrafttræden at tegne og holde alle lovpligtige forsikringer.

14.2 Sundby Boldklubs forsikringer skal også omfatte Sundby Boldklubs eventuelle underleverandører, medmindre de pågældende underleverandører selv har tegnet og opretholder de krævede forsikringer.

14.3 I det omfang at Sundby Boldklubs ansatte eller frivillige som et led i deres opgaver har direkte kontakt med børn under 15 år, skal Sundby Boldklub 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. Sundby Boldklub 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.

14.4 Det er Sundby Boldklubs 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.

## **15 Ændringer af aftalen**

15.1 Sundby Boldklub 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

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

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

## **16 Fraflytning og tilbagelevering**

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

16.2 Inden ophørsdatoen skal Sundby Boldklub fjerne alt Sundby Boldklubs løsøre, inventar, skiltning og solafskærmning m.v. medmindre andet aftales mellem parterne.



- 16.3 Inden ophørsdagen indkalder Kultur- og Fritidsforvaltningen, Sundby Boldklub 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.
- 16.4 Senest på ophørsdatoen gennemfører Sundby Boldklub 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 Sundby Boldklub samtlige nøgler til ejendommen, og Københavns Kommune udarbejder en før-fracflytningsrapport.
- 16.5 Efter før-fracflytningsgennemgang og flyttesyn kan Københavns Kommune enten udføre vedligeholdelses- og reetableringsarbejderne for Sundby Boldklubs regning og risiko på baggrund af tilbud indhentet af Københavns Kommune. Alternativt kan Københavns Kommune bede Sundby Boldklub 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.

## 17 Misligholdelse

- 17.1 Misligholdelse gælder bl.a. afvigelser fra kravene i denne aftale.
- 17.2 Som misligholdelse, der kan bevirke Kultur- og Fritidsforvaltningens ophævelse af aftalen med Sundby Boldklub, kan endvidere nævnes:
- Hvis ejendommen benyttes til andet end aftalt.
  - Hvis Sundby Boldklub modsætter sig, at Københavns Kommune eller andre med ret hertil får adgang til ejendommen.
  - Hvis Sundby Boldklub fracflytter ejendommen i utide uden aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen.
  - Hvis Sundby Boldklub vanrøgter ejendommen, herunder fjerner og eller beskærer træer og anden beplantning på arealet.
  - Hvis Sundby Boldklub helt eller delvist overlader brugen af ejendommen til en anden i tilfælde, hvor Sundby Boldklub ikke er berettiget hertil.
  - Hvis Sundby Boldklub trods Københavns Kommunes påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen samt på arealet, eksempelvis når Sundby Boldklubs Sundby brugere 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 Sundby Boldklubs Sundby 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 Sundby Boldklub, dennes frivillige eller lønnede personale eller andre, som Sundby Boldklub har givet adgang til ejendommen.
  - Hvis Sundby Boldklub i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at Sundby Boldklubs fjernelse er påkrævet.
- 17.3 Det betragtes som misligholdelse, hvis Sundby Boldklub ikke til enhver tid opfylder alle gældende offentlige og private krav, tilladelser og vejledninger.
- 17.4 I tilfælde af opsigelse pga. mislighold, mister Sundby Boldklub brugsretten, og anlægget kan overdrages til en ny Sundby Boldklub.

## 18 Underskrifter

Sundby Boldklub 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

For Sundby Boldklub

Dato: .....

.....

Bo Hammer  
Forperson

For Sundby Boldklub

Dato: .....

.....

Raida Nour E.  
Kasserer