



Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen

BRUGSAFTALE 2023-2025

Holmen Dirt

Areal til aktiviteter



Brugsaftale for Holmen Dirt

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

Holmen Dirt

CVR 35685510
C/O Behroz Karimi
Æblestien 2, 3. tv
2300 København S
v. Behroz Karimi

(herefter kaldet Holmen Dirt)

som bruger

Bilag:

1. Arealets beliggenhed og udformning
2. Indflytningsrapport
3. Ejendomsforbehold

2 Hjemmel og beslutningsgrundlag

2.1 Aftalen er indgået i henhold til kommunalfuldmagten. De konkrete aktiviteter beskrives i punkt 4.

Miljø og Fødevareklagenævnet har den 7. juli 2022 truffet afgørelse om lovliggørende dispensation til at bibeholde cykelbane med tilhørende anlæg inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på matr. Nr. 666 Christianshavns Kvarter.

2.2 Holmen Dirt varetager således ansvaret for arealet, som er beskrevet i denne brugsaftale med tilhørende bilag.

3 Arealet

3.1 Arealet hvortil der gives brugsret er beliggende på del af matr.nr. 616, hvis grund og bygninger herefter er kaldet "arealet". Arealets postadresse er Arsenalvej 6, 1436 København K

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

1. Jordareal	ca.	5422 m ²
I alt bruttoetageareal	ca.	5422 m²

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

4 Arealets anvendelse

4.1 Arealet skal anvendes til Holmen Dirts lovlige kommunale aktiviteter. nedenfor, og må ikke uden Kultur- og Fritidsforvaltningen skriftlige samtykke anvendes til andre formål.

4.2 De aftalte aktiviteter er:

- Folkeoplysende aktiviteter primært for medlemmer af Holmen Dirt
- Faglige og sociale aktiviteter for Holmen Dirt nuværende og potentielle medlemmer og deres familier
- Mødeaktiviteter med relation til foreningen Holmen Dirts drift og udvikling
- Øvrige folkeoplysende aktiviteter arrangeret af Holmen Dirt i relation til Holmen Dirts formål.
- Anlæg af dirt-baner på arealet
- Cykelaktiviteter på banerne: bmx, dirt jump, mountainbike, skate, løbehjul, rulleskøjter
- Aktiviteter som: Sommercamp, Jams, Konkurrencer/Stævner, træning,
- Introduktion af nye medlemmer
- Opbygge baner til aktiviteter og cykling i forskellige cykel grene
- Vedligeholde og udvikling af baner til cykling og aktiviteter

4.3 Holmen Dirt skal iagttage krav til anvendelse og ændringer på arealet.

4.4 Holmen Dirt har ikke ret til at fremleje, udleje, udlåne eller afstå hele eller dele af arealet, dog jf. afsnit om **udlån og udlejning** af midlertidig overskudskapacitet 13.1.

- 4.5 Holmen Dirt er ansvarlig for Arealets anvendelse (herunder det maksimale antal personer, som må opholde sig på arealet) og at indretning af arealet er lovlig, herunder for eventuelle miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 4.6 Holmen Dirt indhenter og opretholder alle nødvendige tilladelser, der kræves med hensyn til Arealets indretning og drift, herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold. Holmen Dirt sender kopi af alle nødvendige tilladelser til Kultur- og Fritidsforvaltningen så snart Holmen Dirt modtager dem. Såfremt Holmen Dirt mod forventning ikke kan indhente og/eller opretholde de nødvendige tilladelser, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen kontaktes hurtigst muligt.
- 4.7 Holmen Dirts anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere eller brugere på matriklen eller andre. Holmen Dirt skal sikre, at personale og andre, der får adgang til arealet, omgås dette forsvarligt.
- 4.8 Københavns Kommune må **udleje** eller anvende andre arealer i kommunen til samme branche og samme anvendelse som Holmen Dirts.
- 4.9 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved arealet samt opsætning af markiser, solafskærmning, antenner, sikring på evt. bygninger/containere/etc..og lignende på arealets udvendige skal godkendes af Københavns Kommune inden Holmen Dirt igangsætter arbejderne. Ligeledes skal al opsætning af skiltning/flagning/reklame på arealet generelt godkendes af Københavns Kommune.
- 4.10 Arbejderne skal desuden opfylde gældende myndighedskrav, og servitutter på arealet
- 4.11 Bygningsmæssige ændringer på arealet forudsætter at Holmen Dirt indhenter ejerfuldmagt og skal godkendes af Københavns Kommune inden Holmen Dirt igangsætter arbejderne.
- 4.12 Eventuelle ændringer på arealet, herunder installationer og ombygninger, skal tilbageføres ved brugsaftalens ophør medmindre andet er aftalt mellem parterne.
- 4.13 I tilfælde af, at Holmen Dirt fraflytter arealet skal Holmen Dirt rydde arealet jf. bilag 3 om ejendomsforbehold.
- 4.14 Holmen Dirt skal i sin anvendelse af arealet tage hensyn til dets status som fredet fortidsminde.
- 4.15 Holmen Dirt skal sørge for at arealet fremstår velvedligeholdet og opryddet.
- 4.16 Holmen Dirt skal sørge for at de opførte anlæg og opsatte containere/pavilloner/o.l. fremstår velvedligeholdte og i god stand.

5 Vederlagsfri anvendelse af areal

- 5.1 Brugsretten omfatter en vederlagsfri anvendelse af arealet i perioden angivet i pkt. 6.
- 5.2 Den vederlagsfri anvendelse svarer til 171.227 kr. pr år (2023 p/l). Værdien af den vederlagsfri anvendelse følger den årlige p/l-fremskrivning.
- 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 Holmen Dirt 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 tre år og træder i kraft den 1. juni 2023 og løber til den 31. maj 2026, hvor den ophører uden yderligere varsel.

6.2 Holmen Dirt skal være fraflyttet arealet 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 arealets stand klarlægges. Københavns Kommune indkalder Holmen Dirt til dette indflytningssyn. Efter indflytningssynet udarbejder Københavns Kommune en indflytningsrapport med eventuelle billeder af arealet. Københavns Kommune sender et eksemplar af indflytningsrapporten til Holmen Dirt. Herefter er parterne enige om det lejedes stand på ikrafttrædelsesdatoen, som samtidig accepteres af Holmen Dirt.

6.4 Aftalen kan opsiges af begge parter med seks måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned. Dog således at Kultur- og Fritidsforvaltningen ikke kan opsiges Holmen Dirt i aftaleperioden medmindre forvaltningens lejemål opsiges af Københavns Ejendomme.

6.5 Delvis opsigelse af aftalen fra Holmen Dirts side kan kun ske, såfremt Københavns Kommune vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.

6.6 I tilfælde af, at Holmen Dirt ophører med de aftalte aktiviteter eller det konstateres, at Holmen Dirt 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 efter varslingsfrist til udbedring og udløb af den fastsatte frist, opsiges brugsaftalen med omgående virkning.

6.8 Holmen Dirt 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 ydet af Københavns Kommune, relateret til drift af Arealet, tilbagebetales til Københavns Kommune

7 Afrapportering til Kultur- og Fritidsforvaltningen om aktiviteter

7.1 Hvis Holmen Dirt modtager medlemstilskud fra Folkeoplysningsudvalget, betragtes afrapporteringen i den forbindelse som udgangspunkt som fyldestgørende, jf. dog punkt 7.4.

Hvis Holmen Dirt ikke modtager medlemstilskud fra Folkeoplysningsudvalget, skal Holmen Dirt 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 Holmen Dirt modtager medlemstilskud fra Folkeoplysningsudvalget, 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, jf. afsnit 4.
- 7.3 Holmen Dirt forpligter sig til at orientere Kultur- og Fritidsforvaltningen om alle væsentlige ændringer af betydning for brugen af arealet, som f.eks. ledelsesskift, ændrede aktiviteter og ændringer i vedtægter.
- 7.4 Holmen Dirt er til en hver tid forpligtet til at udlevere oplysninger og dokumentation af betydning for brugen af arealet samt om Holmen Dirts 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 arealet efter aftale med Holmen Dirt.

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 Holmen Dirt.

I tilfælde af at andre areal, som Holmen Dirt opnår brugsret til, allerede indeholder inventar købt af Københavns Kommune eller for midler bevilget af Københavns Kommune, opnår Holmen Dirt udelukkende brugsretten til sådan eksisterende inventar og/eller indretning.

- 8.2 Alt inventar indkøbt af Københavns Kommune på vegne af Holmen Dirt tilhører Københavns Kommune. Inventaret skal derfor overdrages til kommunen når aftalen ophører.

9 Forbrugsudgifter

- 9.1 Det er Holmen Dirts ansvar at registrere sig selv hos Københavns Kommunes til hver en tid aftalehavende leverandør

10 Øvrige udgifter

- 10.1 Holmen Dirt skal betale for alle øvrige udgifter herunder bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald, renovation, direkte til leverandørerne.

11 Vedligeholdelse og fornyelser

- 11.1 Holmen Dirt kan søge om tilskud til indvendig vedligeholdelse af evt. ejendom på arealet, efter samme principper som i Retningslinjer for støtte til folkeoplysning i København, pkt. 4.3.2 om lokaletilskud til egne og lejede lokaler.

- 11.2 Holmen Dirt er ansvarlig for al vedligeholdelse på arealet. Holmen Dirt har selv opført alle baner, starttårne og placeret containere, hvorfor Københavns Kommune ikke har nogen vedligeholdelsesforpligtelse for denne. Holmen Dirt må ikke ændre på arealets indretning eller udformning uden forudgående tilladelse.
- 11.3 Varetagelsen og udførelsen af Holmen Dirts 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 arealet under behørig hensyntagen til, dialog med og varsling af Holmen Dirt.
- 11.5 Holmen Dirt accepterer, at Københavns Kommunes udførelse af udvendig vedligeholdelse ikke foretages selvstændigt på hver enkelt areal/ejendom, men derimod er afhængig af central budgetmæssig prioritering på tværs af kommunens ejendomsportefølje.

12 Udlån af midlertidig overskudskapacitet

- 12.1 Holmen Dirt kan udlåne midlertidig opstået periodisk overskudskapacitet til aktører med lovligt kommunalt formål, f.eks. folkeoplysende foreninger.
- 12.2 For udlånet må Holmen Dirt opkræve kostpris, svarende til afledte udgifter i forbindelse med udlånet – f.eks. administration, rengøring og forbrug.
- 12.3 Betaling for afledte udgifter, som Holmen Dirt opnår i forbindelse med udlånet, og som dækker Holmen Dirts udgifter i den forbindelse, skal ikke betales til Københavns Kommune.
- 12.4 Indtægter opnået pba. udlån skal anvendes til Holmen Dirts folkeoplysende formål og fremgå af foreningens regnskaber.

13 Udlejning af midlertidig overskudskapacitet

- 13.1 Holmen Dirt kan udleje midlertidig overskudskapacitet til kommercielle aktører, der ikke har et lovligt kommunalt formål/ikke er godkendt som folkeoplysende foreninger.
- 13.2 For arealer, der anvendes til kommercielle aktiviteter, skal Holmen Dirt betale markedskonform leje til Københavns Kommune.
- Priser for udlejning fastsættes af Københavns Kommune.
- 13.3 Såfremt Holmen Dirt har indtægter fra udlejning til kommercielle aktører, skal der aflægges særskilt regnskab for disse i overensstemmelse med Københavns Kommunes Forretningscirkulære for indtægter.
- 13.4 Indtægter fra udlejning af midlertidig overskudskapacitet skal gå til Holmen Dirts lovlige kommunale aktiviteter, forpligtelser og drift. Indtægterne skal fremgå af Holmen Dirts regnskab.

14 Forsikring og ansvar

- 14.1 Holmen Dirt er forpligtet til fra aftalens ikrafttræden at tegne og holde alle lovpligtige forsikringer.

- 14.2 Holmen Dirts forsikringer skal også omfatte Holmen Dirts eventuelle underleverandører, medmindre de pågældende underleverandører selv har tegnet og opretholder de krævede forsikringer.
- 14.3 I det omfang at Holmen Dirts ansatte eller frivillige som et led i deres opgaver har direkte kontakt med børn under 15 år, skal Holmen Dirt 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. Holmen Dirt 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 Holmen Dirts 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 Holmen Dirt 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 Holmen Dirt tilbagelevere arealet med hvad dertil hører i velvedligeholdet, brugbar stand. Lokalerne skal være ryddet og rengjort.
- 16.2 Inden ophørsdatoen skal Holmen Dirt fjerne alt Holmen Dirts løsøre, inventar, skiltning og solafskærmning m.v. medmindre andet aftales mellem parterne.
- 16.3 Inden ophørsdagen indkalder Kultur- og Fritidsforvaltningen, Holmen Dirt til en før-fracflytningsgennemgang af arealet. Formålet er at klarlægge, hvilke vedligeholdelsesarbejder og/eller reetableringsarbejder, der skal foretages på arealet. Efter før-fracflytningsgennemgang prissættes de aftalte arbejder i samarbejde mellem parterne.
- 16.4 Senest på ophørsdatoen gennemfører Holmen Dirt og Kultur- og Fritidsforvaltningen en fælles besigtigelse af arealet (flyttesyn) for endelig fastsættelse af de vedligeholdelses- og reetableringsarbejder, som skal udføres for bruges regning. Ved flyttesynet skal arealet være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer Holmen Dirt samtlige nøgler til arealet, og Københavns Kommune udarbejder en før-fracflytningsrapport.

16.5 Efter før-fraflytningsgennemgang og flyttesyn kan Københavns Kommune enten udføre vedligeholdelses- og retableringsarbejderne for Holmen Dirts regning og risiko på baggrund af tilbud indhentet af Københavns Kommune. Alternativt kan Københavns Kommune bede Holmen Dirt 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, som Københavns Kommune har gjort indsigelser mod, men som Holmen Dirt ikke har imødekommet.

17.2 I tilfælde af, at Københavns Kommune bliver bekendt med mislighold af aftalen, vil Holmen Dirt blive anmodet om at bringe de aktuelle forhold i orden inden for en rimelig frist, der modsvarer misligholdets omfang og karakter.

17.3 Som misligholdelse, der kan bevirke Kultur- og Fritidsforvaltningens ophævelse af aftalen med Holmen Dirt, kan endvidere nævnes:

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

17.4 Det betragtes som misligholdelse, hvis Holmen Dirt ikke til enhver tid opfylder alle gældende offentlige krav, tilladelser og vejledninger.

17.5 I tilfælde af opsigelse pga. mislighold, mister Holmen Dirt brugsretten, og anlægget kan overdrages til en ny bruger.

18 Underskrifter

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

For Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune:

Dato: 6/6 - 23



Rikke Lauritzen
Kontorchef
Folkeoplysning

For Holmen Dirt

Dato: 07/06/2023



Behroz Karimi
Forperson