



Københavns Kommune  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

---

## **BRUGSAFTALE 2022-2024**

Arbejdernes Tennis Klub - ATK

**Tennishal**

---



# Brugsaftale for ATK-hallen

## 1 Parterne

Denne brugsaftale indgås mellem

Københavns Kommune  
EAN-nr. 5798009780393  
v. Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Gyldenløvesgade 15, 2  
1602 København V  
(herefter kaldet Kultur- og Fritidsforvaltningen)

som ejer og

Arbejdernes Tennis Klub  
CVR 13527806  
Genforeningspladsen 54  
2400 København NV  
v. Peter Bilotft-Jensen

(herefter kaldet ATK)

som bruger

### Bilag:

1. Ejendommens beliggenhed og udformning
2. Fordeling af ansvar for bygningsvedligehold
3. Udgår
4. Udgår
5. Udgår
6. Udgår
7. Indflytningsrapport
8. Udgår
9. Udgår

## 2 Hjemmel og beslutningsgrundlag

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

[Beslutningsgrundlag skrives ind udbud/KFU-beslutning, citer beslutningen i afsnittet]

Denne aftale erstatter alle tidligere lejeaftaler mellem Arbejdernes Tennis Klub og Københavns Kommune om leje af areal til tennishal beliggende Borups Allé 273, 2700 Brønshøj.

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

## 3 Ejendommen

3.1 Ejendom hvortil der gives brugsret er beliggende på matr.nr. 1394, hvis grund og bygninger herefter er kaldet "ejendommen". Ejendommens postadresse er Borups Allé 273, 2700 Brønshøj.

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

1. Etageareal	ca.	1637 m <sup>2</sup>
2. (andel af tagetage)	ca.	0 m <sup>2</sup>
3. (andel af kælder)	ca.	0 m <sup>2</sup>
4. (andel af fællesarealer)	ca.	0 m <sup>2</sup>

**I alt bruttoetageareal**

---

<b>ca.</b>	<b>1637 m<sup>2</sup></b>
------------	---------------------------

---

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

3.4 ATK har brugsret til matriklens udeareal.

## 4 Ejendommens anvendelse

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

4.2 De aftalte aktiviteter er:

- Tennis-aktiviteter primært for medlemmer af ATK
- Faglige og sociale aktiviteter for ATK's nuværende og potentielle medlemmer og deres familier
- Mødeaktiviteter med relation til ATK's drift og udvikling
- Øvrige folkeoplysende aktiviteter arrangeret af ATK i relation til ATK's formål.
- Øvrige aktiviteter, der understøtter ATK's drift

4.3 ATK skal iagttage krav til anvendelse og ændringer på ejendommen.

- 4.4 ATK har ikke ret til at fremleje, udleje, udlåne eller afstå hele eller dele af ejendommen. Undtaget er dog udlån af baner, jf. punkt 12.
- 4.5 ATK er ansvarlig for ejendommens anvendelse (herunder det maksimale antal personer, som må opholde sig på i ejendommen) og at indretning af ejendommen er lovlig, herunder for eventuelle miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 4.6 ATK indhenter og opretholder alle nødvendige tilladelser, der kræves med hensyn til ejendommens indretning og drift, herunder tilladelser vedrørende miljø- og brandforhold. ATK sender kopi af alle nødvendige tilladelser til Kultur- og Fritidsforvaltningen så snart ATK modtager dem. Såfremt ATK mod forventning ikke kan indhente og/eller opretholde de nødvendige tilladelser, skal Kultur- og Fritidsforvaltningen kontaktes hurtigst muligt.
- 4.7 ATK's anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere eller brugere på i ejendommen eller andre. ATK skal sikre, at personale og andre, der får adgang til ejendommen, omgås dette forsvarligt.
- 4.8 Københavns Kommune må udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som ATK's.
- 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 ATK igangsætter arbejderne.
- 4.10 Arbejderne skal desuden opfylde gældende myndighedskrav, og servitutter på ejendommen
- 4.11 Bygningsmæssige ændringer i ejendommen forudsætter at ATK indhenter ejerfuldmagt og skal godkendes af Københavns Kommune inden ATK 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 til 656.217,07 kr. pr år (2021 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 ATK 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. januar 2022 og løber til den 31. december 2024, hvor den ophører uden yderligere varsel.

- 6.2 ATK 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 ATK til dette indflytningssyn. Efter indflytningssynet udarbejder Københavns Kommune en indflytningsrapport med eventuelle billeder af ejendommen. Københavns Kommune sender et eksemplar af indflytningsrapporten til ATK. Herefter er parterne enige om det lejedes stand på ikrafttrædelsesdatoen, som samtidig accepteres af ATK.
- 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 ATK's side kan kun ske, såfremt Københavns Kommune vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejelig enhed.
- 6.6 I tilfælde af, at ATK ophører med de aftalte aktiviteter eller det konstateres, at ATK har misligholdt aftalen, kan Kultur- og Fritidsforvaltningen opsige 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 opsige brugsaftalen med omgående virkning.
- 6.8 ATK 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 ATK ikke modtager medlemstilskud på folkeoplysningsområdet, skal der en gang årligt indsendes 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 6, til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysningerne skal indsendes senest 1. maj til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Hvis ATK 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 ATK forpligter sig til at orientere Kultur- og Fritidsforvaltningen om alle væsentlige ændringer af betydning for brugen af ejendommen, som f.eks. ledelseskift, ændrede aktiviteter og ændringer i vedtægter.
- 7.4 ATK er til en hver tid forpligtet til at udlevere oplysninger og dokumentation af betydning for brugen af arealet samt om ATK's virke og økonomi efter ønske fra Kultur- og Fritidsforvaltningen. Oplysninger og dokumentation skal være

kommunen i hænde senest otte 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 ATK.

## **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 ATK.

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

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

## **9 Forbrugsudgifter**

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

9.2 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 ATK skal betale for bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald, herunder renovation, direkte til leverandøren.

10.2 ATK skal betale for bortskaffelse af eventuelt virksomhedsaffald.

## **11 Vedligeholdelse og fornyelser**

11.1 ATK er ansvarlig for indvendig renholdelse, vedligeholdelse, reparation og fornyelse. ATK's ansvar omfatter også vedligehold af ATK's 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 ATK og Københavns Kommunes ansvarsområder fremgår af de til enhver tid gældende snitfladedokumenter, bilag 2.

11.3 Varetagelsen og udførelsen af ATK's 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 ATK.

11.5 ATK 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**

12.1 I forbindelse med udlån af baner til medlemmer må ATK opkræve betaling maksimalt svarende til omkostningerne ved udlånet.

12.2 ATK må i begrænset omfang udlåne baner til andre end foreningens medlemmer. Det er en betingelse for udlån at det kun sker på tidspunkter, hvor banerne ellers ville stå tomme. Ved udlån til kultur- og fritidsformål må ATK maksimalt opkræve betaling svarende til omkostningerne ved udlånet (inkl. rengøring, administration og vedligehold). Ved udlån til privatpersoner, skal ATK minimum opkræve betaling svarende til omkostningerne ved udlånet. Ved udlejning til virksomheder og øvrige kommercielle aktører skal ATK opkræve en betaling svarende til markedsprisen for tilsvarende faciliteter.

12.3 ATK må i begrænset omfang udlåne lokaler til øvrige aktører, fx virksomheder. Det er en betingelse for udlån at det kun sker på tidspunkter, hvor ejendommen ellers ville stå tom. Ved udlejning til virksomheder og øvrige kommercielle aktører skal ATK opkræve en betaling svarende til markedsprisen for tilsvarende faciliteter.

12.4 Indtægter fra udlån af lokaler skal gå til drift af ATK-hallen eller ATK og fremgå af foreningens regnskaber.

## **13 Forsikring og ansvar**

13.1 ATK er forpligtet til fra aftalens ikrafttræden at tegne og holde alle lovpligtige forsikringer.

13.2 ATK's forsikringer skal også omfatte ATK's eventuelle underleverandører, medmindre de pågældende underleverandører selv har tegnet og opretholder de krævede forsikringer.

13.3 I det omfang at ATK's ansatte eller frivillige som et led i deres opgaver har direkte kontakt med børn under 15 år, skal ATK 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. ATK 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 ATK's 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 ATK 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 ATK tilbagelevere ejendommen med hvad dertil hører i velvedligeholdt, brugbar stand. Lokalerne skal være ryddet og rengjort.

15.2 Inden ophørsdatoen skal ATK fjerne alt ATK's løsøre, inventar, skiltning og solafskærmning m.v. medmindre andet aftales mellem parterne.

15.3 Inden ophørsdagen indkalder Kultur- og Fritidsforvaltningen, ATK 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.

15.4 Senest på ophørsdatoen gennemfører ATK 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 ATK samtlige nøgler til ejendommen, og Københavns Kommune udarbejder en før-fraflytningsrapport.

15.5 Efter før-fraflytningsgennemgang og flyttesyn kan Københavns Kommune enten udføre vedligeholdelses- og reetableringsarbejderne for ATK's regning og risiko på baggrund af tilbud indhentet af Københavns Kommune. Alternativt kan Københavns Kommune bede ATK 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 ATK, kan endvidere nævnes:

- Hvis ejendommen benyttes til andet end aftalt.
- Hvis ATK modsætter sig, at Københavns Kommune eller andre med ret hertil får adgang til ejendommen.
- Hvis ATK fraflytter ejendommen i utide uden aftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- Hvis ATK vanrøgter ejendommen, herunder fjerner og eller beskærer træer og anden beplantning på arealet.



- Hvis ATK helt eller delvist overlader brugen af ejendommen til en anden i tilfælde, hvor ATK ikke er berettiget hertil.
- Hvis ATK trods Københavns Kommunes påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen samt på arealet, eksempelvis når ATK's 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 ATK's 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 ATK, dennes frivillige eller lønnede personale eller andre, som ATK har givet adgang til ejendommen.
- Hvis ATK i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at ATK's fjernelse er påkrævet.

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

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

## 17 Underskrifter

Arbejdernes Tennis Klub 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

### For Arbejdernes Tennis Klub

Dato: .....

.....

Peter Bilstoft-Jensen  
Formand

### For Arbejdernes Tennis Klub

Dato: .....

.....

Lars Knudsen  
Kasserer