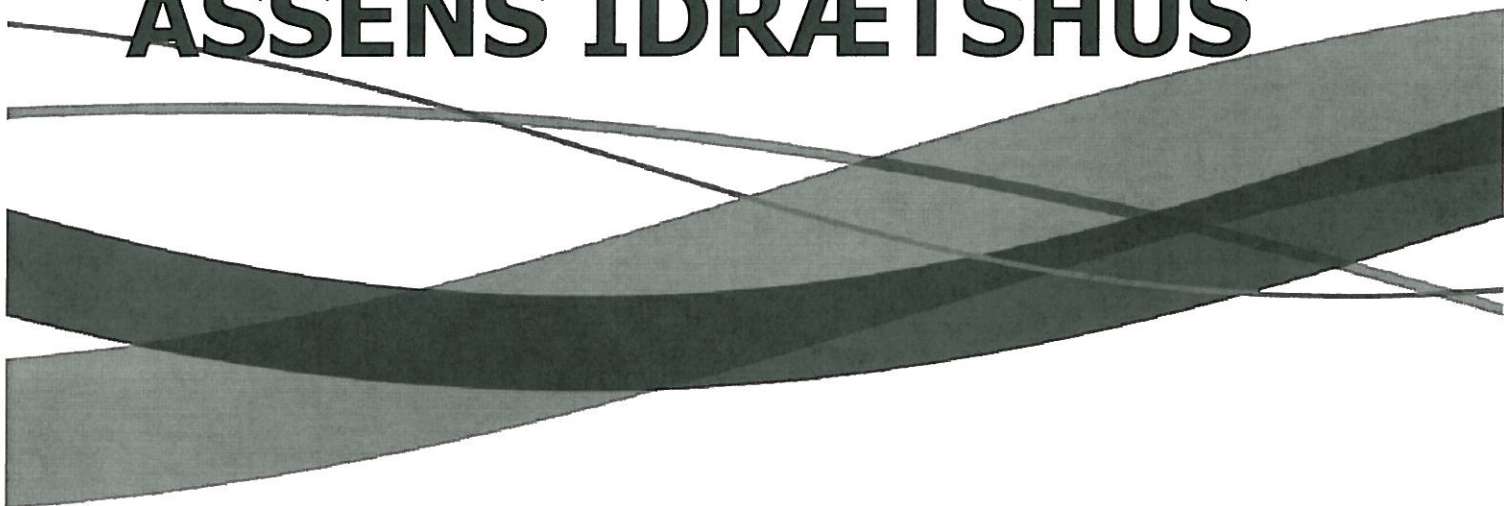


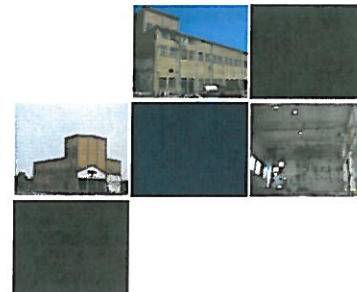


BRUGSRETTSAFTALE

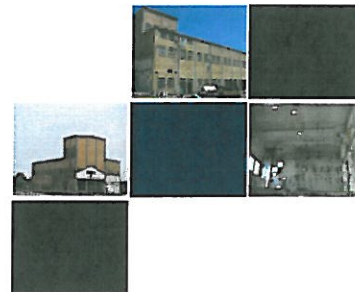
OM

ASSENS IDRÆTSHUS





1.	AFTALENS PARTER M.M.....	3
2.	BAGGRUNDEN FOR AFTALEN	3
3.	AFTALEGRUNDLAG	4
4.	BRUGSRETTENS INDHOLD	4
5.	DET TIDSMÆSSIGE OMFANG AF BRUGSRETEN M. V.	5
6.	DEN LØBENDE PLANLÆGNING AF BRUGSRETEN (BOOKING)	5
7.	BRUGSRETTENS BEGYNDELSE	5
8.	PARTERNES PLIGTER	5
9.	BETALINGER.....	6
10.	GARANTIER	7
11.	MISLIGHOLDELSE	7
12.	OPHÆVELSE	7
13.	ANNONCERING	8
14.	FORSIKRINGER	8
15.	OPERATØRENS OVERDRAGELSE, NY FORRETNINGSPLAN.....	9
16.	SUPPLERENDE AFTALER, BYGNINGSÆNDRINGER.....	9
17.	BRUGSRETTENS OPHØR, GENFORHANDLING	10
18.	TVISTER.....	10
19.	VEDRØRENDE DRIFT AF KØKKEN OG RESTAURANT	11
20.	BILAG.....	12
21.	UNDERSKRIFTER.....	12



1. **AFTALENS PARTER M.M.**

Assens Kommune
Willemoesgade 15
5610 Assens
Herefter kaldet kommunen
og

Fonden ARENA ASSENS
Herefter kaldet operatøren
(der samtidig skal være ejer af Assens Idrætshus)

Kommunens brugsret forventes udøvet af kommunen selv og/eller den til hvem kommunen vælger at transportere sin brugsret evt. en juridisk person. Den juridiske person kan være kommunalt eller privat ejet, herunder fx en fond, forening, selvejende institution, selskab, firma.

Uanset overdragelse til anden part, kan kommunen ikke uden skriftlig godkendelse fra Operatøren frigøres fra forpligtelserne efter nærværende aftale.

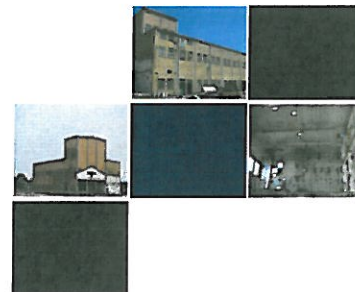
Hver part udpeger en person til et kontaktudvalg, der varetager den daglige administration af aftalen.

Udpegning til kontaktudvalg sker umiddelbart før ibrugtagningen. Kontaktudvalget fastlægger sin egen arbejdsform, herunder mødefrekvens mv.

2. **BAGGRUNDEN FOR AFTALEN**

Samarbejdet mellem parterne er opstået, idet Assens kommune ønsker at der på den i Assens by beliggende såkaldte "*Daniscogrund*" (der tilhører operatøren jfr. pkt. 3) opføres 2 nye haller - foreløbig benævnt "*Assens Idrætshus*" herefter kaldet "idrætshuset".

Idrætshuset skal opføres i kombination med Daniscos tidligere saftstation, og i øvrigt som et led i områdefornyelsen herunder også i forbindelse med nyetableringen af et rådhus og udenomsarealer.



Idrætshuset forventes at kunne rumme nuværende aktiviteter - samt nye idræts og fritidsaktiviteter - i form af holdsport og individuel idrætsudøvelse for alle aldersgrupper, og herunder for såvel organiserede som selvorganiserede idrætsudøvere,.

Idrætshuset skal samtidig rumme nærmere beskrevne køkkenfaciliteter, samt hvis muligt faciliteter der kan bruges til bl.a. turnerende teater, koncerter, konferencer og kurser. Idrætshuset skal være nytænkende og banebrydende i sit udtryk og funktionalitet.

Formålet med nærværende brugsretsaf tale og den samtidig indgåede aftale om byggeri m.v. er overordnet at sikre, at operatøren opfører og driver et byggeri i overensstemmelse med Assens Kommunes ønsker.

Formålet med nærværende brugsretsaf tale er at sikre, at operatøren udbyder koncession om køkkendrift eller selv varetager denne, og - efter ibrugtagning - at regulere driften og brugen af idrætshuset, herunder bl. a. med henblik på at sikre kommunens brugsret.

Operatøren kan vælge selv at varetage køkkendriften. I givet fald udbyder Assens Kommune frokostordning m.v. til Assens rådhus. Operatøren skal senest den 1. juni 2010 meddele Assens Kommune, om koncession om køkkendrift udbydes eller operatøren selv varetager køkkendriften. Såfremt operatøren ikke giver meddelelse inden for fristen medfører dette, at Assens Kommune er berettiget til at udbyde en frokostordning for Assens Kommunes personale ansat på rådhuset samt leverancer til møder m.v..

3. AFTALEGRUNDLAG

Det bemærkes:

at Danisco har solgt den nedenfor nævnte grund "*daniscogrunden*" til operatøren

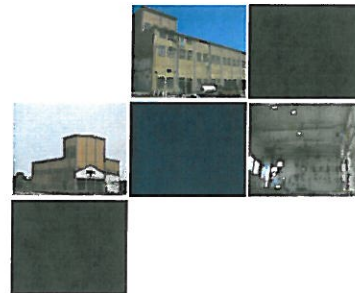
Nærværende aftale indgås under forudsætning af Daniscos medvirken ved salg af "*daniscogrunden*" til operatøren.

4. BRUGSRETTENS INDHOLD

4.1. Udøvelsen af brugsretten forventes at bestå i, at kommunen bruger idrætshuset eller lader det bruge til primært:

4.1.1. Idræts- og kulturaktiviteter efter kommunens valg. Aktiviteterne skal kunne rummes inden for folkeoplysningslovens område.

derudover kan kommunen benytte



- 4.1.2. omklædning og bedefaciliteter til rådhusets personale, f.eks. i forbindelse med cykling til og fra arbejde
- 4.2. Kommunen brug af idrætshuset skal være i overensstemmelse med gældende lovgivning og offentlige forskrifter, herunder med hensyn til miljø og arbejdsmiljø samt de på ejendommen tinglyste servitutter og lokalplanen for området.
- 4.3. Alle andre arrangementer, udover arrangementer omfattet af nærværende aftale planlægges efter aftale med Operatøren.
- 4.4. På Operatørens foranledning afholdes koordinerende møder, hvor idrætshusets brugere og lejere kan deltage.

5. **DET TIDSMÆSSIGE OMFANG AF BRUGSRETEN M. V.**

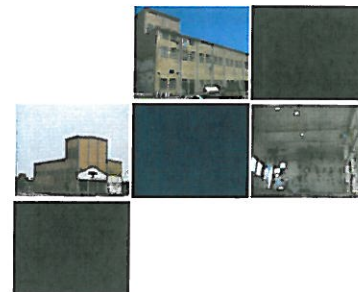
- 5.1. Kommunen kan via foreninger gøre brug af idrætshuset i 3537 timer om året. Kommunen kan herudover gøre brug af omklædningsrum og bedefaciliteter, jf. pkt. 4.1.2 på alle arbejdsdage, svarende til 500 timer om året.

6. **DEN LØBENDE PLANLÆGNING AF BRUGSRETEN (BOOKING)**

Den løbende planlægning af brugsretten (booking) aftales direkte mellem operatøren og foreningerne. Kommunen orienteres een gang årligt om udnyttelse af brugsretten til folkeoplysende aktiviteter.

7. **BRUGSRETTENS BEGYNDELSE**

- 7.1. Nærværende aftale træder i kraft ved dens underskrift, men brugsretten begynder først, når idrætshuset er ibrugtaget jfr. pkt. 7.1 i aftalen om byggeri.



8. PARTERNES PLIGTER

8.1. Operatøren varetager for egen regning og risiko den daglige administration, drift og vedligehold af idrætshuset.

8.1.1. Operatøren står for rengøring m.v. af alle lokaler i idrætshuset, uanset om brugen er omfattet af kommunens brugsret eller ej..

9. BETALINGER

9.1. Vederlag for brugsretten

9.1.1. Kommunen betaler, som angivet i aftale om byggeri m.v., til operatøren til brug for opførelsen af idrætshuset en engangsbetaling på i alt kr. 30 mio.

9.1.2. Udover engangsbetalingen på kr. 30 mio. betaler kommunen en løbende udgift for rådigheden over idrætshuset på kr. 3,1 mio.+ moms pr. år i 30 år. Driftstilskuddet fremskrives én gang årligt tilsvarende de kommunale budgetter.

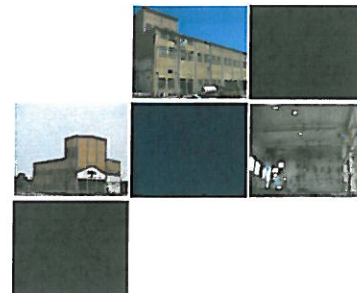
Den løbende betaling er fastsat således, at operatøren får dækning for sine udgifter jf. nærmere den i pkt. 4 indeholdte specifikation over "ydelse/modydelse i henhold til kommunalfuldmagtsbegrebet" hvilket nærmere indebærer:.

At Assens Kommune således indgår nærværende brugsretsaf tale og en aftale om byggeri m.m. ligeledes med operatøren, hvorefter kommunen i hele aftaleperioden er berettiget til at disponere over Assens Idrætshus i den i nærværende aftale fastsatte procentdel på 67,37 % af den samlede brugstid (beregnet i timer) om året, mod betaling af et engangsbeløb og en løbende årlig betaling der er fastsat således at den dækker samme procentdel (67,37 %) af den budgetterede samlede udgift til opførelse og drift af idrætshuset, men det præciseres at Assens Idrætshus desuagtet etableres og drives alene for operatørens regning og risiko, hvilket bl. a. indebærer:

At operatøren i enhver henseende for egen regning og risiko kan disponere over såvel daniscogrunden som over idrætshuset - herunder også til kommercielle formål alene med de begrænsninger der følger af den brugsret som kommunen køber jfr. ovenfor.

At der ikke i opførelsesfasen eller i den senere driftsfase - med henvisning til at opførelses og/eller

driftsomkostninger afviger fra det budgetterede - kan kræves ændringer i det engangsbeløb og/eller den løbende årlige betaling som Assens kommune skal erlægge, idet enhver ændring af økonomien i idrætshuset, således alene belaster operatøren, der på den an-



den side også nyder den fulde fordel af en forbedret økonomi.

Operatøren opkræver, udover Assens Kommunes betaling, sædvanlig halleje ved brugerne.

9.2. Betaling for forbrug

Alle forbrugsafgifter, herunder udgifter til forsyning af idrætshuset med el, varmt og koldt vand, varme, vandafledningsafgift, renovationsafgift, og enhver forbrugsafgift af hvad art tænkes kan er indeholdt i betalingen efter pkt. 9.1

9.3. Andre betalinger

- 9.3.1. Udover, hvad der fremgår af pkt. 9.1, skal Kommunen ikke yde betaling til Operatøren. Der ydes således ikke særskilt betaling for de pligter, Operatøren har i henhold til nærværende aftale i øvrigt.

10. GARANTIER

- 10.1. Operatøren garanterer, at idrætshuset vil blive stillet til Kommunens rådighed i det omfang og på de vilkår, der fremgår af nærværende aftale.

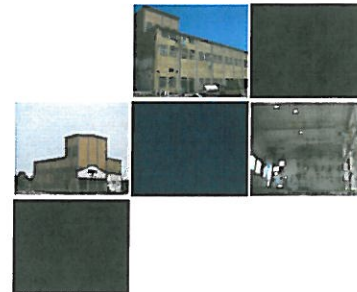
11. MISLIGHOLDELSE

11.1. Indledning

- 11.1.1. Fejl og mangler ved idrætshuset, reguleres af misligholdelsesbeføjelserne i aftalen om byggeri m.v., hvortil der henvises.

- 11.2. Såfremt idrætshuset ikke stilles til Kommunens rådighed i det omfang og på de vilkår, der fremgår af nærværende aftale, har Kommunen følgende misligholdelsesbeføjelser, der suppleres af dansk rets alm. misligholdelsesbeføjelser:

- 11.3. Afhjælpning, evt, ved fremmed mellemkomst



- 11.3.1. Kommunen kan forlange, at Operatøren straks iværksætter de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler Operatøren.

I modsat fald kan Kommunen lade arbejdet udføre for Operatørens regning.

11.4. Erstatning

- 11.4.1. Parterne er erstatningspligtige efter dansk rets alm. regler.

12. OPHÆVELSE

12.1. Ophævelse ved operatørens misligholdelse.

- 12.1.1. Ophævelse af nærværende aftale kan ske, hvis Operatøren væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til aftalen, og dette påfører Kommunen så alvorlige gener, at Operatøren ikke rimeligvis kan kræve aftalen opretholdt.

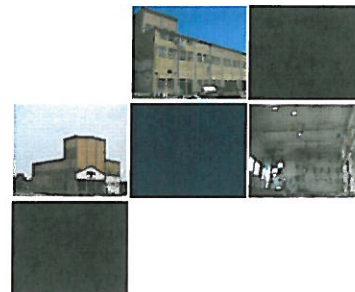
- 12.1.2. Ophævelse kan Ikke effektueres, før den i parternes aftale om byggeri m.v. pkt. 12.2. beskrevne fremgangsmåde har været prøvet. Dette gælder uanset om aftalen om byggeri m.v. måtte være ophørt.

- 12.1.3. Kommunen bestemmer i ophævelsesskrivelsen, fra hvilket tidspunkt ophævelsen skal have virkning.

- 12.1.4. Ved ophævelse af aftalen tilbagebetaler Operatøren de vederlag for brugsretten, som Kommunen har betalt i henhold til pkt. 9.1., med fradrag af den løbende betaling efter pkt. 10.1.2 for tiden mellem den faktiske ibrugtagning og ophævelsestidspunktet.

12.2. Ophævelse ved kommunens misligholdelse

- 12.2.1. I tilfælde at Kommunens væsentlige misligholdelse af aftalen, kan aftalen ophæves fra Operatørens side. I så fald tilfalder de efter pkt. 9.1. betalte beløb som anført ovenfor endeligt Operatøren, men herudover opgøres mellemværendet efter almindelige obligationsretlige regler.



13. **ANNONCERING**

- 13.1. Kommunen har under overholdelse af gældende servitutter og kommunale bestemmelser ret til — om nødvendigt med Operatørens bistand — på og omkring idrætshuset at opsætte plakater, reklamer o. lign., der har til formål at annoncere for Kommunens arrangementer. Det nærmere omfang skal aftales mellem Operatøren og Kommunen.
- 13.2. Kommunen kan for egen regning frit annoncere i det offentlige rum og medierne for egne arrangementer.

14. **FORSIKRINGER**

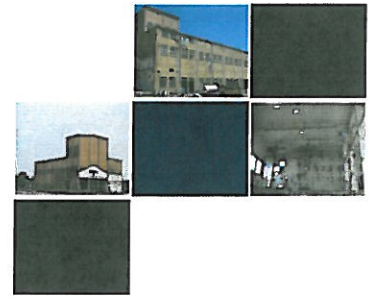
- 14.1. Senest på det faktiske ibrugtagningstidspunkt tegner Operatøren en ansvars forsikring, samt en skadesforsikring incl. brand- og stormskade for bygningen. Forsikringen tegnes således der sikres fuld erstatning til nyværdi. Forsikringen opretholdes, så længe brugsretten varer. Operatøren fremlægger på anmodning forsikringspolicyen til Kommunen.
- 14.2. Det er Kommunens ansvar at forsikre sig mod skade på Kommunens evt. ejendele i bygningen, fx til lejligheden opstillet udstyr og rekvisitter.

15. **OPERATØRENS OVERDRAGELSE, NY FORRETNINGSPLAN**

- 15.1. Operatøren kan ikke uden Kommunens skriftlige samtykke overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter nærværende aftale til tredjemand.

16. **SUPPLERENDE AFTALER, BYGNINGSÆNDRINGER**

- 16.1. Parterne kan aftale at udarbejde yderligere regler om brugsretten, der uddyber og supplerer nærværende aftale, fx hvorledes den løbende planlægning af brugsretten nærmere skal finde sted. Sådanne aftaler skal, ligesom alle andre aftaler, der ændrer eller supplerer nærværende aftale, indgås skriftligt for at kunne gøres gældende parterne imellem.
- 16.2. Vedrørende bygningsændringer



16.2.1. Hvis kommunen ønsker, at der skal ske nyanskaffelse i stedet for vedligeholdelse af inventar, teknisk udstyr mm., skal dette meddeles operatøren med angivelse af baggrunden for ønsket om nyanskaffelse samt de ønskede nyanskaffelser.

16.2.2. Operatøren skal herefter kalkulere hvilken investering, der er nødvendig for at gennemføre nyanskaffelsen og orientere kommunen herom. Operatøren er på forlangende forpligtet til at dokumentere grundlaget for kalkulationen.

Der skal herefter i kontaktudvalget gennemføres en forhandling af den økonomiske byrde mellem parterne som følge af nyanskaffelsen. Forhandlingen skal gennemføres ud fra følgende principper:

Hvis nyanskaffelsen alene eller primært medfører fordele for kommunen, skal udgifterne til nyanskaffelsen bæres af kommunen.

Hvis nyanskaffelsen medfører fordele for såvel kommunen som operatøren, skal udgifterne til nyanskaffelsen fordeles forholdsmæssigt mellem parterne efter den brugsforbedring, som nyanskaffelsen medfører hver af parterne.

Hvis nyanskaffelsen alene eller primært medfører fordel for operatøren, skal udgifterne til nyanskaffelsen bæres af operatøren, der dog i så fald er berettiget til at afvise at foretage nyanskaffelse.

Opnås der ikke enighed i den i aftalen om byggeri m.v. omhandlede styregruppe om fordelingen af den økonomiske byrde, bortfalder forslaget om nyanskaffelse.

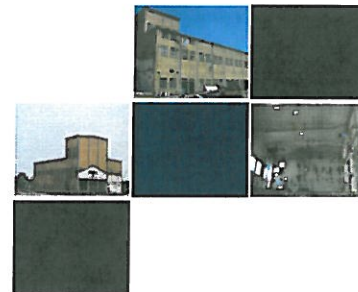
16.2.3. Krav om nyanskaffelser, ændringer af bebyggelsen eller lignende som følge af offentligt påbud eller ændret lovgivning, og som i væsentligt omfang medfører investeringsbehov forhandles mellem kommunen og operatøren.

17. BRUGSRETTENS OPHØR, GENFORHANDLING

17.1. Ophør

17.1.1. Brugsretten ophører på dagen 30 år efter den faktiske ibrugtagning. Driftstilskuddet fortsætter efter brugsrettens ophør.

17.2. Genforhandling forud for ophør



- 17.2.1. Hver part kan på et hvilket som helst tidspunkt inden ophør anmode om forlængelse af aftalen. Parterne forhandler i så fald om de nærmere vilkår for forlængelsen. Hvis parterne ikke kan blive enige, har parterne ingen krav mod hinanden, med mindre der udestår krav hidrørende fra brugsretten, dvs. fra før aftalens ophør.

18. **TVISTER**

18.1. Dansk ret

Aftalen er undergivet dansk ret.

18.2. Forhandling m.v.

Såfremt der opstår en uoverensstemmelse mellem parterne i forbindelse med aftalen, skal parterne med en positiv, samarbejdende og ansvarlig holdning søge at indlede forhandlinger med henblik på at løse tvisten.

Såfremt der ikke herved opnås nogen løsning, skal parterne søge at opnå enighed om i fællesskab at udpege en uafhængig og sagkyndig mediator/mægler, der kan mediere/mægle og komme med ikke-bindende forslag til tvistens løsning.

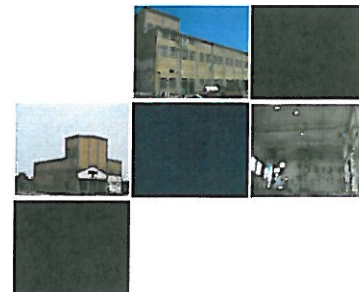
19. **VEDRØRENDE DRIFT AF KØKKEN OG RESTAURANT**

- 19.1. Det bemærkes at idrætshuset i henhold til aftale om byggeri m.v. indrettes med køkken og restaurationsfaciliteter, jf. byggeprogram for idrætshuset

Køkkenfunktionen med udsalg, der lever op til myndighedskrav gældende for tilberedning af varm mad til ca. 100 gæster. Mulighed for levering af frokost og lune retter til ca. 300 ansatte på det nye rådhus. Målsætningen for køkkenet er levering og tilberedning af sund mad.

- 19.2. Operatøren kan vælge at varetage køkkendriften i eget regi. Såfremt operatøren vælger dette kan operatøren deltage i Assens Kommunes udbud af frokostordning, mødeleverancer m.v. til Assens Rådhus. Operatøren kan også vælge – som alternativ til at varetage køkkendriften i eget regi - at udbyde koncession om drift af køkken og restaurant til en køkkenoperatør på nærmere angivne vilkår herunder bl a. at

Køkkenoperatøren forpligter sig til at drive køkkenet så han til enhver tid på betryggende vis kan varetage madlevering og køkkendrift jfr. i det hele pkt. 2.



Det forudsættes at der leveres direkte til idrætshusets brugere, medarbejderne på rådhuset og publikum i øvrigt, og at brugere, medarbejdere og publikum betaler direkte til køkkenoperatøren, uden at hverken kommunen eller operatøren er involveret økonomisk, og det bemærkes at kommunens medarbejdere ikke har pligt til at aftage køkkenoperatørens ydelser.

- 19.3. Køkkenoperatøren er - i tilfælde af operatøren udbyder koncession om drift af køkken til køkkenoperatør - forpligtet til - til enhver tid - at levere til markedspriser

Herunder skal det specielt påses, at der ikke sker en forskydning af interesser, idet priserne til hver enkelt af de 3 ovennævnte ydelser (jfr. pkt. 2) isoleret set skal afspejle markedspriserne for de enkelte områder.

- 19.4. Operatøren er forpligtet til - i samarbejde med kommunen - at tilrettelægge udbudsbetingelserne således at køkkenoperatørens vederlag til operatøren er sagligt begrundet, herunder at det står i rimeligt forhold til operatørens ydelse (operatøren stiller køkkenfaciliteter til rådighed, og det forventes at operatøren vil afholde kommercielle arrangementer der kan medføre "mersalg" for køkkenoperatøren)

- 19.5. Operatøren meddeler senest den 1. juni 2010 om operatøren selv ønsker at varetage køkkendriften eller alternativt om køkkendriften udbydes, jfr. i det hele pkt. 2.

20. BILAG

Ingen

21. UNDERSKRIFTER

Assens, den 26. juni 2009