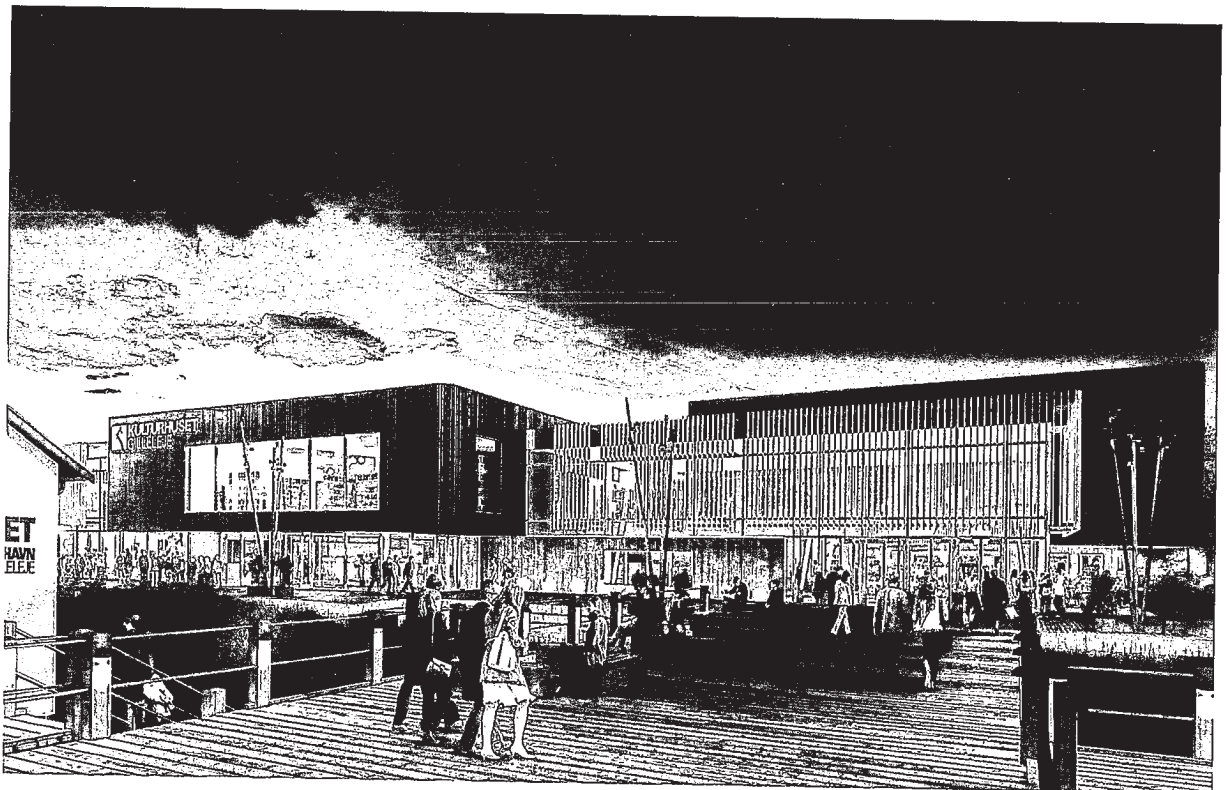


# **SAMARBEJDSAFTALE GRIBSKOV KOMMUNE**

## **KULTURHUSET GILLELEJE**



**Mellem parterne**

Kulturhavn Gilleleje A/S  
Parkvej 1  
3250 Gilleleje  
CVR-nr. 32765831  
(herefter benævnt "Kulturhavn Gilleleje")

og

EGB A/S  
Parkvej 1  
3250 Gilleleje  
CVR-nr. 32277365  
(herefter benævnt "EGB")

og

Gribskov Kommune  
Rådhuset  
Rådhusvej 3  
3200 Helsingør  
CVR-nr. 29188440  
(herefter benævnt "Kommunen")

er dags dato indgået følgende aftale om opførelse, anvendelse og drift af Kulturhuset Gilleleje.

Bygningen benævnes i det følgende "Kulturhus(et)" og aftalen benævnes "Samarbejdsaftale(n)".

**SAMARBEJDSAFTALENS BAGGRUND OG FORMÅL, VISIONERNE FOR KULTURHUSET,  
I INTERESSEENTERNE SAMT DET PLANLAGTE PROJEKTFORLØB****1. Samarbejdsaftalens baggrund**

- 1.1. Baggrunden for denne Samarbejdsaftale er
- at Kommunen i foråret 2009 gennemførte et udbud af den grund i Gilleleje ("Fjernvarmegrunden"), hvor bl.a. Kulturhuset er planlagt at skulle ligge.
  - at Fjernvarmegrunden i juni 2010 blev erhvervet af Kulturhavn Gilleleje (et selskab, som er fuldt ejet af Gilleleje Brugsforening A.m.b.a.), for en købesum på kr. 5 mio.
  - at der i aftalegrundlaget for grundkøbet indgik en pligt for parterne til at undersøge mulighederne for at integrere bibliotek og museum i projektet, således at der blev en sammenbygning af funktionerne kultur, biograf, teater, musikscene mv.
  - at Lokalplan nr. 315.11 om et område til centerformål i Gilleleje blev vedtaget den 28. marts 2011 efter et intensivt samarbejde mellem parterne
  - at lokalplanen udlægger Delområde 2A og Delområde 2B til navnlig offentlige og kulturelle formål som biograf, museum, turistkontor, teater, musikscene mv.; det er i disse delområder at Kulturhuset er planlagt at skulle ligge
  - at Kulturhavn Gilleleje i december 2012 overdrog en del af Fjernvarmegrunden til developerfirmaet Innovater A/S; denne parcel er beliggende i lokalplanens Delområde 1, der er udlagt til navnlig butikker, serviceerhverv, offentlige formål, boliger og klinikker, og området er nu ved at blive bebygget
  - at parterne den 3. januar 2013 indgik "Aftale om påbegyndelse af byggeri i Delområde 2B i Kulturhavn Gilleleje-projektet", der bl.a. fastlagde det videre forløb for parternes udarbejdelse af et skitseprojekt for begge delområder med henblik på at fremme et koordineret udviklingsarbejde
  - at parterne i begyndelsen af 2013 nedsatte en fælles projektorganisation med den opgave at udarbejde et skitseforslag til bebyggelse af både Delområde 2A og Delområde 2B; dette arbejde fortsatte gennem 2013
  - at Kommunen i august 2013 indgav en ansøgning til Økonomi- og Indenrigsministeriet om en andel i den særlige låne- og deponeringsfritagelsespulje for 2014 til fremme af offentlige-

- private samarbejdspuljer (OPP/OPS) med effektiviseringspotentiale
- at ministeriet den 30. september 2013 meddelte kommunen en deponeringsfritagelse/lånedispensation på kr. 4,74 mio. til projektet
- at parterne igennem 2014 har drøftet en række projektforslag udarbejdet af Kulturhavn Gilleleje
- at Kommunens byråd på sit møde den 24. februar 2014 besluttede at Kulturhuset skulle opføres af Kulturhavn Gilleleje som bygherre og med Kommunen som lejer
- at der i forsommeren 2014 blev gennemført to borgermøder i Gilleleje, hvor skitser til det samlede Kulturhavnsprojekt blev forelagt og drøftet samt
- at parterne i tredje og fjerde kvartal 2014 har arbejdet intensivt med udformningen og indretningen af Kulturhuset og aftalegrundlaget.
- at parterne i første kvartal 2015 har arbejdet intenst med færdiggørelse af lejekontraktens økonomiske betingelser.
- at Gribskov Kommune på Byrådsmøde 9. marts 2015 tiltrådte de primære lejevilkår.

## 2. Samarbejdsaftalens formål

- 2.1. Formålet med denne Samarbejdsaftale er
- at præsentere parternes visioner for Kulturhuset, interessenterne og projektløbet, der skal føre til at parterne kan tage Kulturhuset i brug i fjerde kvartal 2016 i overensstemmelse med deres respektive krav og fælles ønsker
  - at fastlægge den overordnede ramme for Kulturhusets indretning og anvendelse
  - at fastlægge retningslinjerne for opgavevaretagelsen af Kulturhusets vedligeholdelse og drift
  - at fastlægge de mere detaljerede retningslinjer for Kulturhusets aktiviteter og drift, i det omfang driften ikke er reguleret i den samtidig med denne Samarbejdsaftale indgåede Erhvervslejekontrakt (i det følgende benævnt "Erhvervslejekontrakten").

## 3. Visioner og hovedindretning af Kulturhuset

- 3.1. Parterne har følgende fælles visioner for Kulturhuset, der således skal danne grundlag for det videre samarbejde:
- Kulturhuset skal bidrage til at opfylde Kommunens mål om at skabe byudvikling i Gilleleje By, herunder at intensivere livet i midtbyen samt at binde byen sammen på kryds og tværs
  - Kulturhuset skal bidrage til at opfylde Kulturhavn Gillelejes målsætning om at en ny bymidte i Gilleleje skal føre til en fortsat positiv udvikling af den eksisterende handel og kultur
  - Kulturhuset skal være et oplevelses-, lærings- og mødested for borgere og gæster (turister) i kraft af spændende tilbud og attraktive omgivelser
  - Kulturhusets medarbejdere og frivillige skal skabe rammerne for, at alle med interesse for kulturelle oplevelser, kreativ legeplads, møde- og samlingsvirksomhed samt socialt samvær kan bidrage, således at det appellerer til det omkringliggende samfund, erhvervslivet og kommunens gæster
  - Kulturhuset skal skabe rammerne for mangfoldige aktiviteter på tværs af køn, alder, etnicitet og bopæl og er lokalt forankret og lyser som et fyrtårn med arrangementer, viden, læring, aktiviteter og oplevelser
  - Kulturhuset skal være præget af stor tilgængelighed
  - Kulturhuset skal være til fælles og fleksibel anvendelse
  - Kulturhuset skal være "byens hus" - et offentligt og fælles hverdagsrum
  - Kulturhuset skal skabe et indre rum, hvor funktioner og relationer skaber symbiose og inspirerer
  - Kulturhuset skal skabe rammer for kulturelle aktiviteter, der kan være med til at fastholde liv i Gilleleje hele året
  - Kulturhuset skal være et sted, hvor sanserne bliver stimuleret
- 3.2. Parterne ønsker følgende hovedindretning af Kulturhuset til opfyldelse af de ovennævnte visioner:
- Kulturhuset skal indeholde en privat del på ca. 1.541 m<sup>2</sup>, der skal rumme bl.a. bistro og torvebutik, TDC-Telecentral, en stor og en lille multisal, galleri, samt andel i fællesfaciliteter i form af foyer, toiletter og mezzanin.
  - Kulturhuset skal indeholde en kommunal del på ca. 1.178 m<sup>2</sup>, der skal rumme bibliotek og plads til formidling af kulturhistorie samt andel i fællesfaciliteter i form af foyer, toiletter og mezzanin.
  - Der skal være knyttet udendørs fællesfaciliteter til Kulturhuset i form af broen over kanalen ("Kulturbroen"), pladsen mod nord ("Kulturpladsen") og arealet langs kanalen.

#### **4. Interessenterne i Kulturhuset**

- 4.1. Kulturhavn Gilleleje ejer grunden, hvorpå Kulturhuset planlægges opført, og i sin egenskab af bygherre er det Kulturhavn Gillelejes opgave at projekttere, opføre og finansiere Kulturhuset. Kulturhavn Gilleleje er et fuldt ejet selskab af Gilleleje Brugsforening A.m.b.a.
- 4.2. Kulturhavn Gilleleje overdrager grunden og det færdige byggeri til EGB, der er et ejendomsselskab ejet af Gilleleje Brugsforening A.m.b.a. Kommunen accepterer en sådan overdragelse på betingelse af, at EGB indtræder i de forpligtelser og rettigheder i forhold til Kommunen, der følger af denne Samarbejdsaftale, Erhvervslejekontrakt og Rammeaftale. EGB udlejer bibliotekslokalerne mv. til Gribskov Kommune ifølge Erhvervslejekontrakten.
- 4.3. Fonden Kulturhavn Gilleleje lejer de arealer, der ikke vedrører bibliotek og museumsformidling. Herunder arealer til Bistro og Torvemarked. Fonden har til formål at fremme og udvikle udbuddet af kulturelle aktiviteter i Gilleleje med udgangspunkt i Kulturhavn Gilleleje. Fonden kan i forbindelse med sit arbejde erhverve, udleje og drifte fast ejendom samt drifte som virksomhed med arrangementer etc.
- 4.4. Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje har som formål bl.a. at eje og stå for drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, anlæg og udstyr inden for grundejerforeningens område og at varetage medlemmernes fælles interesser over for offentligheden, myndigheder og andre grundejerforeninger. Til Grundejerforeningen Kulturhavn Gillelejes typiske opgaver hører bl.a. drift og vedligeholdelse (herunder snerydning og saltning) af interne veje og stier og parkeringsarealer og drift og vedligeholdelse af grønne arealer. Det skal indarbejdes i Grundejerforeningen Kulturhavn Gillelejes vedtægter, at udendørsfaciliteterne i form af Kulturbroen, Kulturpladsen og arealet langs kanalen skal være til fælles anvendelse for Kommunen og Fonden Kulturhavn Gilleleje i denne Samarbejdsaftale, jfr. punkt 12. Kulturhavn Gilleleje A/S / EGB A/S skal sikre, at de nævnte bestemmelser indarbejdes i Grundejerforeningen Kulturhavn Gillelejes vedtægter.
- 4.5. Gribskov Kommunen lejer den kommunale del af Kulturhuset af EGB og bliver dermed samarbejdspartner til Fonden Kulturhavn Gilleleje, eventuelle andre lejere i den private del af Kulturhuset og Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje. Kommunens anvendelse af bygningen vil være koncentreret omkring drift af bibliotek, formidling af kulturhistorie og turistinformation. Kommunen skal i kortere perioder kunne overlade brugen – helt eller delvist - af den kommunale del af Kulturhuset og Kommunens andel i fællesfaciliteter til brugere i form af eksempelvis arrangører af kulturelle begivenheder, primært gennem lokalforeninger.

#### **5. Det planlagte projektførløb**

- 5.1. Parterne har planlagt et projektførløb med følgende hovedfaser, hvoraf en del allerede er gennemført:
  - Fase 1, første kvartal 2013: Der blev gennemført 2 workshops med repræsentanter for det lokale handels- og kulturliv til afklaring af ønskerne for Kulturhusets aktiviteter, funktioner og oplevelser
  - Fase 2, andet kvartal 2013: Kulturhavn Gilleleje fremsatte sit første forslag til, hvordan de ønskede funktioner og aktiviteter kunne sammensættes i en bygning, der spillede sammen med uderum og byen
  - Fase 3, tredje kvartal 2013: Kulturhavn Gilleleje fremsatte sit første forslag til den ydre udformning af Kulturhuset, der bl.a. tog højde for bygningens placering ved kanalen og havet og vindpåvirkningen
  - Fase 4, andet kvartal 2014: De første udkast til rammeaftale, lejekontrakt mv. blev udarbejdet
  - Fase 5, tredje kvartal 2014: Kulturhavn Gilleleje fremsatte forslag til den mere specifikke indretning af Kulturhuset i lyset af bibliotekets ønsker
  - Fase 6, tredje kvartal 2014: der skal foreligge endelige udkast til rammeaftale, samarbejdsaftale, lejekontrakt mv.
  - Fase 7, fjerde kvartal 2014: Kulturhavn Gilleleje skal fremsætte forslag til udformning af udearealer; forslaget kvalificeres af parterne
  - Fase 8, fjerde kvartal 2014: der skal foreligge endelige forslag til udformning og indretning af Kulturhuset.
  - Fase 9, andet kvartal 2015: rammeaftale, samarbejdsaftale og lejekontrakt underskrives
  - Fase 10, tredje eller fjerde kvartal 2015: byggeriet af Kulturhuset påbegyndes
  - Fase 11, tredje og fjerde kvartal 2015: parternes samarbejdsorganisering etableres
  - Fase 12, fjerde kvartal 2016: forventet ibrugtagning af Kulturhuset



**6. Tilpasning af Samarbejdsaftalen efter ibrugtagning**

- 6.1. Parterne vil inden seks måneder efter ibrugtagningen foretage en revurdering og tilpasning af indholdet af Samarbejdsaftalen og de fastlagte retningslinjer for Kulturhusets anvendelse, drift og organisering i lyset af de indhøstede erfaringer efter ibrugtagningen.  
Efterfølgende revideres Samarbejdsaftalen hvert år de 3 første driftsår.

**II DEN OVERORDNEDE RAMME FOR KULTURHUSETS INDRETNING OG ANVENDELSE****7. Åbningstider**

- 7.1. Kulturhuset skal være åbent for publikum hver dag året rundt bortset fra den 24. december og den 31. december med de tidsmæssige begrænsninger i adgangen til de enkelte afsnit af bygningen, der følger af punkterne 7.2-7.3.
- 7.2. I tidsrummet forventeligt kl. 07.00 til kl. 24.00 skal der være publikumsadgang til som minimum foyeren, biblioteket, toiletterne samt mezzaninen. Der vil kun være adgang til stor og lille multisal, galleriet samt bistroens serveringsområde i åbningstiden for disse lokaler.
- 7.3. Der skal som minimum være én restauration/ bistro i Kulturhuset, som har åbent forventeligt i tidsrummet fra kl. 11.00 til kl. 22.00, jfr. punkt 9.1.

**8. Personaledækning**

- 8.1. Kommunen har ansvaret for personaledækningen af funktionerne i Kulturhusets foyer, herunder en almindelige personlig og telefonisk publikumsbetjening samt et almindeligt opsyn af Kulturhuset i den bemandede del af bibliotekets åbningstid.  
Kommunens personale skal - udover at have de kompetencer, som er nødvendige til varetagelse af opgaver ved biblioteksdriften og museumsformidlingen og ved turistinformationen - kunne varetage almindelige ekspeditioner i forbindelse med biografdriften, herunder salg af biografbilletter, betjening af filmfremviser mv.
- 8.2. Kulturhavn Gilleleje har ansvaret for personaledækningen af Kulturhusets foyer, herunder en almindelig personlig og telefonisk publikumsbetjening samt et almindeligt opsyn af Kulturhuset i den del af Kulturhusets åbningstid, der ikke er omfattet af Kommunens personaledækning, jfr. punkt 8.1.  
Kulturhavn Gillelejes personale skal - udover at have de kompetencer, som er nødvendige til varetagelse af opgaver ved biografdriften mv. - kunne varetage almindelige ekspeditioner i forbindelse med vejledning af lånere, turistinformation og formidling af kulturhistorie.
- 8.3. Parterne kan overlade personaledækningen til eksempelvis frivillige kulturforeninger, borgere i aktivering og andre beskæftigelsestilbud men beholder ansvaret for, at den fornødne og kvalificerede personaledækning er til stede.

**9. Indretning og anvendelse af den private del af Kulturhuset**

- 9.1. Den private del af Kulturhuset indrettes i følgende hovedafsnit:
- Stor og lille multisal (biograf)
  - galleriet
  - restaurant/Bistro
  - TDC-Telecentral

Indretningen af disse lokaler er fastlagt i Erhvervslejekontrakten. Kommunens anvendelse af stor og lille multisal og Galleriet skal aftales som led i den løbende planlægning.

**10. Indretning og anvendelse af den kommunale del af Kulturhuset**

- 10.1. Den kommunale del af Kulturhuset indrettes til bibliotek som fastlagt i Erhvervslejekontrakten, der indeholder bestemmelserne om kommunens betaling for anvendelsen.

**11. Indretning og anvendelse af fælleslokaler**

- 11.1. Fælleslokalerne i Kulturhuset indrettes i følgende hovedafsnit:
- foyer
  - mezzanin
  - toiletter og personalefaciliteter

Indretningen af disse lokaler er fastlagt i Erhvervslejekontrakten, der indeholder betalingsbetingelserne for Kommunens anvendelse.

**12. Indretning og anvendelse af udendørs faciliteter**

- 12.1. Kulturhavn Gilleleje/EGB A/S skal sikre, at udendørsfaciliteterne til Kulturhuset indrettes i overensstemmelse med den som Bilag 1 til Erhvervslejekontrakten vedhæftede projektmappe.
- 12.2. Følgende udendørsfaciliteter skal være til fælles anvendelse for parterne i denne Samarbejdsaftale:
- Kulturbroen
  - Kulturpladsen
  - Arealet langs kanalen

Kommunen og Fonden Kulturhavn Gilleleje skal alene have pligt til at betale de faktiske udgifter, der konkret er forbundet med anvendelsen, i form af f.eks. opstilling af stole, bænke, oprydning, rengøring mv. Bortset herfra skal anvendelsen være vederlagsfri.

- 12.3. Kommunen og Fonden Kulturhavn Gilleleje skal koordinere deres anvendelse af udendørsfaciliteterne i det ifølge punkt 16 nedsatte koordineringsudvalg, inden de indgår nærmere aftale herom med Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje.

**III OPGAVEVARETAGELSEN AF KULTURHUSETS VEDLIGEHOLDELSE OG DRIFT****13. EGB's opgaver**

- 13.1. EGB A/S varetager følgende opgaver, dog ej udtømmende:
- Drift og vedligeholdelse af den udvendige del af Kulturhuset i form af forebyggende, afhjælpende og oprettende vedligeholdelse/fornyelse af klimaskærm, herunder fundament, bygningskonstruktioner, tagbeklædning af facader og vinduer samt belægninger og installationer i terræn.
  - Drift og vedligeholdelse i form af forebyggende, afhjælpende og oprettende vedligeholdelse/fornyelse af tekniske installationer, herunder varmeanlæg, ventilationsanlæg, sprinkler- og alarmanlæg, vandinstallationer og elektriske installationer i hele Kulturhuset.
  - Vedligeholdelse af de indvendige flader i form af gulve, vægge og lofter i hele Kulturhuset.
  - Vedligeholdelse af låse, nøgler, vandhaner, skylleventiler, cisterner, vaskekummer og håndvaske i hele Kulturhuset.
  - Drift og vedligeholdelse af fælleslokalerne med inventar.
  - Rengøring og vinduespudsning i hele Kulturhuset.
  - Tegning og opretholdelse af forsikring for vandskade, hærværk, glas og sanitet mv.
  - Administration af forsyningsopgaver vand, varme, el, renovation.
  - Administration af vagtordning, planteservice og teknisk servicebistand.
  - Ejendomsmesterfunktionen via driftsaftale med eksempelvis Gilleleje Hallen eller anden driftsoperatør.

Fordeling af økonomien for ovennævnte punkter jf. Erhvervslejekontraktens Bilag 5.

**14. Grundejerforeningen Kulturhavn Gillelejes opgaver**

- 14.1. Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje varetager - i sin egenskab af ejer af udearealerne - driften og vedligeholdelsen heraf som nærmere beskrevet i Grundejerforeningens vedtægter. Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje skal respektere, at Kommunen og Fonden Kulturhavn Gilleleje har ret til at anvende Kulturbroen, Kulturpladsen og arealet langs kanalen vederlagsfrit efter disse parter indbyrdes aftale jf. Samarbejdsaftalen og, at de alene har pligt til at betale de faktiske udgifter, der konkret er forbundet med anvendelsen i form af f.eks. opstilling af stole, bænke, oprydning, rengøring mv. Kulturhavn Gilleleje A/S / EGB A/S skal sikre, at Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje respekterer den nævnte vederlagsfrie rettigheder.

**15. Gribskov Kommunes opgaver**

- 15.1. Kommunen varetager - i sin egenskab af lejer af den kommunale del af Kulturhuset - alene vedligeholdelsen af inventaret i de i punkt 10 anførte lokaler, idet al vedligeholdelse af Kulturhusbygningen og det øvrige inventar i Kulturhuset varetages af EGB A/S.

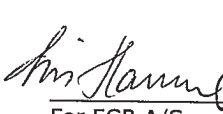
**IV ORGANISERING AF KULTURHUSETS AKTIVITETER OG DRIFT****16. Ledelse**


- 16.1. Kulturhuset ledes af Fonden Kulturhavn Gilleleje. Fondens vedtægter fremgår af Bilag A.
- 16.2. Inden udgangen af 2015, skal Kommunen og Fonden Kulturhavn Gilleleje etablere en samlet samarbejdsorganisation, hvori den i §16.1 omtalte Fonden Kulturhavn Gilleleje, et koordinationsudvalg med ansvar for de daglige aktiviteter i Kulturhuset samt en struktur for de arbejdsgrupper, der skal planlægge og gennemføre de forskellige arrangementer så som film, musik og kunst.

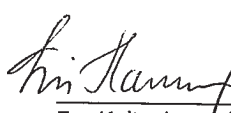
**17. Bilag**

Bilag A: Fonden Kulturhavn Gilleleje - vedtægter dateret 2015-06-12.

Gilleleje den 3/7 2015

  
For EGB A/S  
EGB A/S  
Parkvej 1  
3250 Gilleleje

  
For Gribskov Kommune

  
For Kulturhavn Gilleleje A/S  
Kulturhavn Gilleleje A/S  
Parkvej 1  
3250 Gilleleje

JANNICH PETERSEN  
VICEBORGMESTER

ASTRID DAMBAARD  
RANSBÆK  
DIREKTØR