

**RAMMEAFTALE VEDRØRENDE NY SKOLE OG NYT BØRNEHUS SAMT
NY SPORTS- OG AKTIVITETSHAL VED IDRÆTSCENTER VENDSYSSEL I VRÅ**

mellem

Hjørring Kommune

og

Idrætscenter Vendsyssel

Indholdsfortegnelse

1. Parterne	3
2. Præambel.....	3
3. Plangrundlag m.v.	4
4. Bygherre, ejerskab og gensidig inddragelse.....	5
5. Sports- og aktivitetshal	5
6. Hjørring Kommunes minimumsbenyttelse	6
7. Reservation og årshjul	6
8. Køberet og forkøbsret.....	7
9. Drift og vedligehold	8
10. Køkkenfaciliteter	9
11. Aftalens ophør	9
12. Betingelser	9
13. Underskrifter.....	9

UDKAST

1. Parterne

1.1 Mellem Hjørring Kommune
Springvandspladsen 5
9800 Hjørring

og Idrætscenter Vendsyssel
Stadionvej 17
9760 Vrå

er der dags dato indgået følgende rammeaftale vedrørende det planlagte byggeri af ny skole og nyt børnehus samt ny sports- og aktivitetshal ved Idrætscenter Vendsyssel (ICV) i Vrå.

2. Præambel

2.1 ICV er en selvejende institution og tjener som mødested for mange idrætsudøvere på alle niveauer og i alle aldre.

2.2 Det er en del af Hjørring Kommunes bosættelsespolitik, at Vrå fremover skal udvikle sig. I konsekvens af denne forventede udvikling ønsker Hjørring Kommune at forbedre og udvide de nuværende gode faciliteter i Vrå omkring såvel skole og børnepasningsmuligheder som i forhold til idræts- og fritidsliv.

2.3 Denne rammeaftale skal skitsere de overordnede aftaler og parternes hensigter, men parterne er enige om, at nærværende aftale skal erstattes af efterfølgende yderligere specifikke aftaler vedrørende fornødne specifikke forhold, når disse endeligt kendes og når byggeriets endelige udformning m.v. kendes efter valg af arkitekt m.v.

2.4 Parterne lægger vægt på, at der er en god og åben dialog mellem parterne i beslutningerne omkring byggeriernes endelige udformning og deres sammenspil. Det tilstræbes derfor, at alle beslutninger træffes i enighed.

- 2.5 I konsekvens af og i respekt for, at planerne om opførelse af ny skole og nyt børnehus samt ny sports- og aktivitetshal først og fremmest udspringer af Hjørring Kommunes ønske om at skabe de mest optimale rammer for den fremtidige skole- og dagtilbudsdrift, så er parterne enige om, at ethvert spørgsmål vedrørende det samlede projekt/byggeri, herunder placering og indretning, der har eller kan få direkte eller indirekte indflydelse på den fremtidige skole- og dagtilbudsdrift, afgøres endeligt af Hjørring Kommune (vetoret), jf. dog straks nedenfor. Hjørring Kommune skal give skriftlig meddelelse til ICV om, at vetoretten udnyttes.

Vetoretten, jf. pkt. 2.5. omfatter også sports- og aktivitetshallen, hvor ICV formelt er bygherre, men vetoretten i forhold til sports- og aktivitetshallen må dog *ikke* udnyttes således, at ICV afskæres fra eller begrænses i de sports- og aktivitetstilbud, der gives til øvrige brugere af sports- og aktivitetshallen. Såfremt ICV ikke kan acceptere konsekvenserne af Hjørring kommunes udnyttelse af vetoretten vedrørende sports- og aktivitetshallen, så skal ICV give skriftlig meddelelse herom til Hjørring Kommune senest 14 dage efter, at ICV har fået meddelelse om, at vetoretten udnyttes (reklamation), idet Hjørring Kommunes udnyttelse af vetoretten ellers ikke kan påberåbes af ICV. Såfremt ICV reklamerer rettidigt over Hjørring Kommunes udnyttelse af køberetten, så skal ICV stilles som om ICV aldrig havde været involveret i hverken køb af grund og/eller opførelse af byggeri. Begge parter skal således medvirke til eventuel overdragelse af ejerskab og universalsuccession i diverse indgåede aftaler. Begge parter kan under alle omstændigheder kun få dækket deres eventuelle direkte og dokumenterede tab. Hjørring Kommunen skal afholde udgifterne forbundet med handlen og/eller overdragelserne.

3. Plangrundlag m.v.

- 3.1 Hjørring Kommune har tilvejebragt plangrundlaget, jf. lokalplan nr. 400.7171-L02, som angiver den kommende planlagte brug. Hele projektet har været i udbud og i skrivende stund er det endelige projekt ikke valgt.
- 3.2 Da det er begge parters opfattelse, at ICV kommer til at spille en væsentlig rolle i forbindelse med den fremtidige udvikling, så indgås nærværende rammeaftale med henblik på, at de nye byggerier bliver en integreret del af ICV, som det kendes i dag.

4. Bygherre, ejerskab og gensidig inddragelse

- 4.1 Formelt bliver ICV ejer og bygherre i forhold til opførelse af den nye sports- og aktivitetshal, mens Hjørring Kommune bliver ejer og bygherre vedrørende opførelse af den nye skole og det nye børnehus.
- 4.2 Da der forventes omfattende gensidig brug parterne imellem af såvel ny sports- og aktivitetshal som af ny skole og nyt børnehus og da Hjørring Kommunes forventede brug (og betaling herfor) udgør en forudsætning for, at den nye sports- og aktivitetshal overhovedet kan opføres og finansieres af ICV, så er parterne enige om, at det tilstræbes, at alle væsentlige beslutninger vedrørende byggeriets endelige udformning skal ske ved enighed og efter forudgående gensidig sparring og dialog, herunder valg af overordnet projekt efter gennemført udbud. Hjørring Kommune har dog vetoret i det omfang, det er beskrevet ovenfor.
- 4.3 Parterne er enige om, at det samlede projekt således opfattes som et "fælles projekt", hvilket er en væsentlig forudsætning for, at man kan opnå de tiltænkte synergieffekter og at niveauet, som det kendes i dag fra ICV, opretholdes og videreføres.

5. Sports- og aktivitetshal

Den nye sports- og aktivitetshal skal fysisk forbindes med nuværende ICV som en tredje hal.

- 5.1 Byggefeltet, hvor den nye sports- og aktivitetshal skal opføres, ejes i dag af Hjørring Kommune og byggefeltet skal overdrages til ICV i forbindelse med opførelse af hallen og i henhold til nærmere aftale. Arealet udmatrikuleres selvstændigt og lægges sammen med ICVs nuværende ejendom. Prisen for arealet fastlægges i forbindelse med udformningen af købsaftalen.
- 5.2 ICV vil herefter være ejer og bygherre vedrørende opførelse af sports- og aktivitetshallen.
- 5.3 Uanset, at ICV formelt bliver ejer og bygherre, så indgår opførelse af sports- og aktivitetshallen i det samlede udbudsmateriale, udbudt af Hjørring Kommune.

6. Hjørring Kommunes minimumsbenyttelse

- 6.1 En forudsætning for ICVs opførelse og finansiering som ejer og bygherre af sports- og aktivitetshallen er, at Hjørring Kommune forpligter sig til en minimumsanvendelse af såvel den nyopførte sports- og aktivitetshal som af de eksisterende og øvrige omklædnings- og idrætsfaciliteter.
- 6.2 I dag betaler Hjørring Kommune kr. 350,00 eksklusiv moms pr. anvendt time, som er den gældende timesats til selvejende haller. Afregning til ICV skal til enhver tid følge denne sats, som fremgår af Hjørring Kommunes takstblad.
- 6.3 Ved nærværende aftale forpligter Hjørring Kommune sig til og har ret til at anvende hal 1, 2 eller 3 samt alle øvrige omklædnings- og idrætsfaciliteter i og omkring ICV. i alt mindst 2.800 timer årligt (svarende til det behov som skole og dagtilbud har PT) til den gældende takst, der d.d. er kr. 350,00 pr. anvendt time. Denne forpligtelse har betydning for ICVs forrentning af den investerede kapital. ICV er dog indforstået med, at såfremt taksten ændres, så vil dette have betydning for det samlede beløb, som Hjørring Kommune årligt skal betale.
- 6.4 Rådes over en hal i et helt døgn (24 timer), så tæller dette kun for 15 timer i afregningsmæssig sammenhæng.

7. Reservation og årshjul

- 7.1 Det er parternes fælles hensigt, at udvise stor fleksibilitet i forhold til den praktiske booking af de enkelte haller og udearealer.
- 7.2 Parterne er enige om, at der udarbejdes et fast årshjul, således at Hjørring Kommune fra skoleårets begyndelse kan tilkendegive nogle specifikke tider i løbet af året vedrørende hallerne samt øvrige omklædnings- og idrætsfaciliteter, hvor brugen ønskes.
- 7.3 Hjørring Kommune har dog eksklusivret til at råde over den nye sports- og aktivitetshal inklusiv omklædningsfaciliteter på de angivne tidspunkter og dermed fortrinsret fremfor andre vedrørende

brugen af den nye sports- og aktivitetshal inklusiv omklædningsfaciliteter, når denne brug fremgår af det af Hjørring Kommune udarbejdede årshjul.

7.4 Årshjulet skal aftales og være godkendt inden den 1. maj forud for det kommende skoleår.

7.5 ICV skal tilstræbe at acceptere den samlede planlagte brug, der fremgår af Hjørring Kommunes udarbejdede årshjul, men ICV har pligt til at acceptere den planlagte brug af den nye sports- og aktivitetshal inklusiv omklædningsfaciliteter, der fremgår af Hjørring Kommunes udarbejdede årshjul.

7.6 Det er parternes hensigt, at Hjørring Kommunes forpligtelse til ovennævnte brug gælder i en 30-årig periode, dog således at Hjørring Kommune – såfremt der gives besked herom senest 12 måneder før udløbet af den 30-årige bindingsperiode – har ret til en forlængelse af aftalen på identiske vilkår.

8. Køberet og forkøbsret

8.1 I forbindelse med overdragelse af byggefeltet/ejendommen, jf. pkt. 5.2., hvor sports- og aktivitetshallen skal opføres, så tinglyses en køberet og forkøbsret til ejendommen for Hjørring Kommune. Det nærmere indhold af køberetten og forkøbsretten fastsættes nærmere i skødet eller som tillæg hertil, der udarbejdes i forbindelse med overdragelsen.

8.2 Parterne er dog enige om, at køberetten og forkøbsretten skal gælde i den periode, hvor Hjørring Kommune til enhver tid har forpligtet sig til brugen af sports- og aktivitetshallen, jf. pkt. 7.6. Køberetten skal dog kun kunne udnyttes i 10-års intervaller med et forvarsel på 12 måneder, medmindre ICV misligholder sine forpligtelser overfor Hjørring Kommune, hvorefter køberetten straks kan kræves udnyttet. I køberetsperioden kan ICV ikke overdrage ejendommen til tredjemand, medmindre ejendommen forinden er blevet tilbudt til Hjørring Kommune (forkøbsret) og/eller såfremt Hjørring Kommune har godkendt denne tredjemand som ny ejer. Denne forkøbsret gælder, uanset hvordan overdragelsen til tredjemand måtte ske, herunder som følge af ICVs insolvens. Overdrages ejendommen til tredjemand skal Hjørring Kommune køberet og forkøbsret opretholdes.

- 8.3 Ved udnyttelse af køberetten eller forkøbsretten skal købesummen fastsættes til markedsprisen, dog minimum restgælden på overtagelsesdagen, jf. den fiktive 30-årige amortiseringsplan, der vedlægges købsaftalen.
- 8.4 Gældens hovedstol i jf amortiseringsplanen er udtryk for de samlede opførelsesomkostninger for sports- og aktivitetshallen inkl. fastinventar og grund.
- 8.5 Prisfastsættelse ud fra den teoretiske restgæld er begrundet i parternes fælles erkendelse af, at markedsprisen for sports- og aktivitetshallen i en lang periode vil være lavere end opførelsesprisen inklusiv de til enhver tid foretagne regnskabsmæssige afskrivninger. Ved at prisfastsætte ud fra den teoretiske restgæld har ICV mulighed for at optage og afvikle et lån, hvor handelsprisen altid mindst vil svare til restgælden på lånet. Medmindre ICV ændrer sin låneprofil eller oprindeligt vælger et andet lån i forhold til amortiseringsplanen, så kan ICV undgå en underdækning i forbindelse med overdragelse til Hjørring Kommune.
- 8.6 Med denne prissætningsmodel stilles Hjørring Kommune ikke anderledes end hvis Hjørring Kommune selv var bygherre vedrørende sports- og aktivitetshallen. Under aftalens beståen slipper Hjørring Kommune dog for den økonomiske risiko ved drift af sports- og aktivitetshallen og dette opvejes af forpligtelsen til betale, som det fremgår af amortiseringsplanen.
- 8.7 Hjørring Kommune kan for egen regning lade aftalen om køberet og forkøbsret tinglyse servitutstiftende og Hjørring Kommune er påtaleberettiget.
- 8.8 Uanset ovenstående, så udløses forkøbsretten ikke, såfremt overdragelse sker til en anden juridisk enhed, der er 100%-ejet og 100% kontrolleret af ICV, dog under forudsætning af, at overdragelsen ikke i nogen henseende medfører en forringet retsstilling for Hjørring Kommune.

9. Drift og vedligehold

9.1 Parterne tilstræber, at der kan laves en fælles drifts- og vedligeholdelsesplan for såvel sports- og aktivitetshallen som for den nye skole og det nye børnehus. Der træffes nærmere aftale om praktikken, omfang m.v. mellem Hjørring Kommune og ICV.

10. Køkkenfaciliteter

10.1 Den nye skole opføres uden produktionskøkken, da det forventes, at skolen får leveret skolemad udefra. På nuværende tidspunkt er det parternes hensigt – at denne skolemad kan produceres i ICV's køkken, men Hjørring Kommune er ikke forpligtet til at anvende ICV som leverandør.

10.2 Da skolemaden er et tilbud til brugerne af skolen (eleverne) og ikke et tilbud til skolen som sådan (Hjørring Kommune), er levering af skolemad ikke omfattet af udbudsreglerne. Hjørring Kommunes juridiske afdeling har bekræftet dette i et notat.

10.3 Den begrænsede levering af mad m.v. i forbindelse med mødefaciliteter er heller ikke omfattet af udbudsreglerne. Dette er også bekræftet i notatet.

10.4 I efterfølgende uddybende aftaler skal der ske stillingtagen til priser og vilkår, herunder hvem der skal drage omsorg for dagligt salg på skolen samt hvem der skal bære risikoen for over-/og underproduktion af mad. Begge parter skal nærmere undersøge, hvorledes man via elektroniske hjælpemidler på ugeplan kan bestille mad og betale online, således at leverandøren kan tilpasse sin produktion.

11. Aftalens ophør

11.1 Overgår ejerskabet til sports- og aktivitetshallen til Hjørring Kommune – uanset årsag – så ophører denne aftale i sin helhed straks.

12. Betingelser

12.1 Denne aftale er i det hele betinget af godkendelse fra såvel Hjørring Byråd som Bestyrelsen i ICV.

13. Underskrifter

13.1 Hjørring, den *

Hjørring Kommune

ICV

UDKAST