

SAMNINGUR UM REKSTUR OG UMSJÓN BÆJARBÍÓS 2016-2019

Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 590169-7579, hér eftir nefndur Hafnarfjarðarbær og Bæjarbío ehf. kt., hér eftir nefnt Bæjarbío ehf. gera með sér samning um rekstur og umsjón Bæjarbíós, Strandgötu 6.

I. Umfang samnings

1. gr.

Bæjarbío ehf. tekur að sér rekstur og umsjón með Bæjarbío, alls 487 m² á Strandgötu 6 í Hafnarfirði, í samræmi við ákvæði samnings þessa. Markmið samningsins er að nýta Bæjarbío sem best og standa þar fyrir fjölbreyttri menningarstarfsemi sem unnt er að reka án þess að húseignin beri skaða af. Innréttingar í anddyri, forsal og bíosal Bæjarbíós eru friðaðar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og skal allur rekstur taka tillit til þess. Fyllsta tillit skal tekið til þessa í innréttingum, tæknibúnaði, rekstri og umgengni.

II. Afnot af Bæjarbío, framlag Hafnarfjarðarbæjar og breytingar á húsnæði

2. gr.

Bæjarbío ehf. er heimiluð endurgjaldslaus afnot af og umsjón með Bæjarbío eins og nánar greinir í samningi þessum. Framlag Hafnarfjarðarbæjar er í formi eftirgjafar á húsaleigu og rafmagns- og hitunarkostnaði. Framlag Hafnarfjarðarbæjar til starfseminnar er kr. 7.712.006 kr. í leigugreiðslur og 1.000.000 kr. í rafmagns- og hitunarkostnað á ári. Í samráði við rekstraraðila er stefnt að því á árinu 2017 að Hafnarfjarðarbær kaupi grunn hljóð- og ljósabúnað og sýningartjald í Bæjarbío.

Umhverfis- og skipulagsþjónusta sér um umsýslu hússins og mun vinna með Bæjarbío ehf. að áframhaldandi viðhaldi eignarinnar sem byggist á forgangsröðun verkefna og fjárhagsáætlun ár hvert. Ef Bæjarbío ehf. óskar að nota húsnæðið undir starfsemi sem kallar á breytingar á bíóinu skal bera allar framkvæmdir og breytingar, s.s. málun undir sviðsstjóra umhverfis- og skipulagsþjónustu og bæjarminjavörð sem er tengiliður bæjarins við Minjastofnun Íslands. Verulegar takmarkanir eru á öllum breytingum en þó skal tekið fram að breytingar, ef leyfðar, eru á kostnað Bæjarbíó ehf.

Bæjarbío ehf. ber ábyrgð á að innréttingar og annar búnaður í eigu Hafnarfjarðarbæjar verði ekki fyrir tjóni. Bæjarbío ehf. skal vera með tryggingu frá tryggingafélagi sem nær yfir innréttingar og annað innbú og einnig „frjálsa ábyrgðartryggingu“ sem nær yfir ábyrgð gagnvart þriðja aðila. Brunatryggingar fasteignar greiðast af Hafnarfjarðarbæ.

3. gr.

Hafnarfjarðarbær á rétt á að nýta Bæjarbío í einstaka tilfellum fyrir starfsemi sína eða fyrir viðburði á hans á vegum án endurgjalds en þó þannig að það raski ekki hefðbundinni starfsemi Bæjarbíó ehf. Um slík afnot skal haft samráð við Bæjarbío ehf. og áform þar um tilkynnt með minnst mánaðar fyrirvara. Bæjarbío ehf. er heimilt að taka gjald fyrir skv. gjaldskrá sem bíóráð samþykkir þ.e.a.s. ef það veitir bænum þjónustu vegna þessa.

III. Starfsemi í Bæjarbío

4. gr.

Bæjarbío ehf. sér að öllu leyti á sinn kostnað um rekstur Bæjarbíós. Bæjarbío ehf. skuldbindur sig til að gangast fyrir reglulegum viðburðum í Bæjarbío, sbr. umsókn og greinagerð félagsins sem eru fylgiskjöl samningsins, að lágmarki 12 menningarviðburðir á ári. Bæjarbío ehf. skal standa fyrir opnum menningarviðburðum fyrir almenning. Með menningarviðburðum er átt við tónleikahald, uppistand, leikrit, listsýningar, skemmtanir fyrir eldri borgara, opin kvöld fyrir framhaldsskólanemendur og aðra sambærilega viðburði sem auglýstir eru og eru opnir almenningi eða tilteknum hluta almennings.

Ekki er leyfilegt að vera með lokaða viðburði, s.s. einkasamkvæmi, brúðkaup, fermingar og slíkt í bíóinu nema að til komi leyfi bíóráðs. Óheimilt er að reykja í húsinu og hafa opinn eld. Gisting er með öllu óheimil í húsinu. Ræsting skal fara fram samkvæmt hreinlætisáætlun sem samþykkt hefur verið af bíóráði.

Leggja skal áherslu á eftirtalin markmið Hafnarfjarðarbæjar sem fram komu í útboðsgögnum:

- Að starfsemin efli menningarlíf í Hafnarfirði
- Að fjölþætt menningarstarfsemi sé í húsinu árið um kring og að skipuleggjendur menningarstarfs geti nýtt sér aðstöðuna á sanngjörnum kjörum
- Að starfsemin samræmist stefnu bæjarins um varðveislu hússins

5. gr.

Merki Hafnarfjarðarbæjar sem aðalstyrktaraðila starfseminnar skal birt á öllu útgefnu efni Bæjarbíó ehf. Viðburðir skulu kynntir með auglýsingum í fjölmiðlum eða öðrum sýnilegum hætti. Bæjarbíó ehf. er heimilt að nota heitið Bæjarbíó á samningstímanum um starfsemi sína í samræmi við samning þennan.

6. gr. Bíóráð

Til að tryggja sem best samstarf um rekstur Bæjarbíós skipar menningar- og ferðamálanefnd Hafnarfjarðarbæjar helstu hagsmunaaðila í samstarfsnefnd sem nefnist bíóráð. Í bíóráði eru þrjú fulltrúar Hafnarfjarðarbæjar og þar af er formaður ráðsins, og allt að tveir frá rekstraraðila. Bíóráð heldur fundi að lágmarki sex sinnum á ári en oftast ef einn eða fleiri fulltrúar óska þess. Ráðið skal halda fundargerðir þar sem niðurstöður mála eru skráðar. Bíóráð stendur vörð um Bæjarbíó og þá starfsemi sem þar fer fram, leitar allra leiða til að markmið samnings þessa ná fram að ganga og er til samráðs um starfsemi sem fer fram í húsinu. Náist ekki niðurstaða innan ráðsins skal vísa málum til menningar- og ferðamálanefndar Hafnarfjarðarbæjar.

7. gr.

Bæjarbíó ehf. fær í sinn hlut allar tekjur sem reksturinn kann að gefa af sér, í samræmi við samning þennan, og ber að greiða allan kostnað og gjöld sem af rekstri þess leiðir, s.s. mannahald, ræsting, tækjabúnaður, sorphirða, tryggingar og markaðssetning. Tekjur þessar eru ætlaðar til að styrkja rekstur Bæjarbíós og til að bæta/efla þjónustu við bæjarbúa.

Bæjarbíó ehf. er heimilt að stunda sölustarf í Bæjarbíó á sína ábyrgð og að uppfylltum skilyrðum laga og reglna hvað það varðar og með samþykki bíóráðs.

Bæjarbíó ehf. er heimilt að setja upp auglýsingar í bíóinu sem samræmast jákvæðu gildi menningarstarfs og heilbrigðra lífshátta og skal það gert í fullu samráði við bíóráð og arkitekta.

Rekstur Bæjarbíó ehf. skv. þessari grein er á þeirra ábyrgð, kostnað og áhættu og því óviðkomandi Hafnarfjarðarbæ.

IV. Viðhald

8. gr.

Viðhald og rekstur Bæjarbíós skiptist í tvo þætti samanber viðmiðunarreglur umhverfis- og skipulagsþjónustu um skiptingu í rekstur og viðhald (sbr. fylgiskjal 1),

- a. Viðhald innan dyra, á lóð og utandyra í umsjón Hafnarfjarðarbæjar
- b. Rekstur á húsnæði innan og utandyra í umsjón Bæjarbíó ehf.

Viðhald/rekstur skal vera í samræmi við fjárhagsáætlun hvers árs og á þann hátt að starfsemi Bæjarbíó ehf. verði fyrir sem minnstum truflunum. Lögð er áhersla á að viðhaldið sé fyrirbyggjandi og að öllum öryggiskröfum verði fylgt hverju sinni.

Allt stærra viðhald skal samið sérstaklega um.

Forgangsráætlun um stærra viðhald skal Bæjarbíó ehf. skila inn til bæjarminjavarðar fyrir 15. september ár hvert vegna verkefna sem óskað er eftir að farið sé í á næsta fjárhagsári. Forgangsráætlunina mun bæjarminjavörður síðan áframsenda til umhverfis- og skipulagsþjónustu sem mun stilla upp verkefnum næsta árs miðað við fjárhagsáætlun og önnur verkefni í húseignum bæjarins.

9. gr.

Umhirða, umgengni og þrif í Bæjarbíói er á ábyrgð Bæjarbíó ehf. og skal vera í samræmi við kröfur Hafnarfjarðarbæjar og heilbrigðisyfirvalda.

V. Upplýsingaskylda Bæjarbíó ehf. og viðurlög

10. gr.

Bæjarbíó ehf. er skylt að halda bókhald vegna rekstrar Bæjarbíós sem skal fært samkvæmt almennum reikningskilavenjum, lögum um bókhald og lögum um ársreikninga og reglugerðum settum samkvæmt þeim.

- a. Bæjarbíó ehf. skal skila rekstraráætlun fyrir komandi ár til bíóráðs fyrir 15. september ár hvert.
- b. Bæjarbíó ehf. skal skila ársreikningi til bíóráðs fyrir 15. september ár hvert.

11. gr.

Á grundvelli ársreiknings og/eða rekstraráætlunar, getur Hafnarfjarðarbær gert athugasemdir og óskað eftir frekari skýringum, rökstuddum með gögnum og viðeigandi fylgiskjölum, er varðar reksturinn. Verði Bæjarbíó ehf. ekki við umbeðinni upplýsingagjöf eða aðgerðum er bænum heimilt að rifta samningi frá næstu mánaðamótum eftir skiladag.

12. gr.

Telji Hafnarfjarðarbær að Bæjarbíó sé ekki rekið samkvæmt samningi þessum, að Bæjarbíó ehf. sinni ekki menningarþáttum starfsemi sinnar með tilhlýðilegum hætti eða rekstur hans brýtur í bága við það sem lagt var upp með, samkvæmt greinargerð með tilboði, eða rekstur rekstraraðila í húsinu sé ekki með þeim brag sem hæfir húsinu og virðulegri sögu þess og eins og gildandi lög og reglur gera ráð fyrir, varðandi færslu bókhalds, reglur um vinnueftirlit, samninga um réttindi og kjör starfsmanna, reglur um heilbrigði og öryggi skal hann skriflega knýja á um úrbætur á því sem ábótavant er. Verði Bæjarbíó ehf. ekki við þeim tilmælum er Hafnarfjarðarbær heimilt að rifta samningi án frekara fyrirvara.

Leiti rekstraraðili nauðasamninga, greiðslustöðvunar eða verði úrskurðaður gjaldþrota, eða hjá honum er gert árangurslaust fjárnám, er Hafnarfjarðarbær heimilt að rifta samningi aðila án frekari fyrirvara eða rökstuðnings.

VI. Ýmislegt

13. gr.

Eftirfarandi fylgiskjöl fela í sér nánari útfærslu á afnotum Bæjarbíó ehf. af Bæjarbíó, og eru þau óaðskiljanlegur hluti samnings þessa:

Fylgiskjal 1: Skipting umhverfis- og skipulagsþjónustu í rekstur og viðhald

Fylgiskjal 2: Greinagerð þar sem fyrirhugaðri nýtingu Bæjarbíó ehf. á Bæjarbíó er lýst

Fylgiskjal 3: Útboðsgögn, dagsett október 2016

Fylgiskjal 4: Friðlýsingargögn frá Minjastofnun Íslands

Fylgiskjal 5: Afrit af starfsleyfi frá heilbrigðiseftirliti, gefið út út í hvert skipti vegna tækifærisleyfis

Breytingar á fylgiskjölum verða aðeins gerðar með samþykki beggja aðila

Öll brot á ákvæðum í fylgiskjali skoðast sem samningsbrot með sama hætti og brot á samningum sjálfum.

14. gr.

Samningur þessi tekur gildi 15. nóvember 2016 og gildir til 14. nóvember 2019 eða þar til annar hvor samningsaðili óskar eftir endurskoðun/uppsögn með þriggja mánaða fyrirvara. Félaginu er óheimilt að framleigja samninginn til þriðja aðila. Ef brot verður á samningi er heimilt að segja samningi upp fyrirvaralaust. Mögulegt er að framlengja samninginn til þriggja ára og skal undirbúningur að gerð nýs samnings hefjast að minnsta kosti þremur mánuðum áður en samningstíma lýkur.

15. gr.

Rísi mál út af samningi þessum skal reka það fyrir héraðsdómi Reykjaness.

16. gr.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Samningur þessi staðfestur hér með í votta viðurvist.

Hafnarfirði, 15. nóvember 2016

Fh. Bæjarbíó ehf.

Fh. Hafnarfjarðarbæjar
með fyrirvara um samþykki bæjarstjórnar

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

Fylgiskjal 1 – Samþykkt um skiptingu í rekstur og viðhald hjá stofnunum og íþróttafélögum

bæjarins.

Tekið úr „*Samþykkt um skiptingu í rekstur og viðhald í stofnunum bæjarins*“ Sem var unnin og staðfest af vinnuhópi Fasteignafélags Hafnarfjarðar og fulltrúa grunnskólanna 7. nóv 2007.

Rekstur tilheyrir viðkomandi stofnunum/félagi en viðhald umhverfis- og skipulagsþjónustu.

Stærra viðhald eigna íþróttafélaga/Hafnarfjarðarbæjar fer í hlutfalli eftir eignarhaldi.

Rekstur innan dyra	Viðhald innan dyra
Þrif Ljós og perur – önnur en endurnýjun ljósa Viðgerðir á sírennsli í WC og leki í krönum Lausar innstungur Viðgerðir á hurðalásum og hurðahúnum Rekstur öryggiskerfa, hitakerfa, loftræstikerfa, vatnsúðunarkerfa og slökkvitækja Rafmagn- rekstrarkostnaður Vatnskerfi- rekstrarkostnaður Frárennsli, s.s. stíflur Viðgerðir á tækjum og búnaði Viðgerðir á húsgögnum, bólstrun o.þ.h.	Málning Gólfefni Loftaefni Fastar innréttingar Allar nýlagnir og endurlagnir á lögnum Öll ný kerfi skv. reglugerð s.s. brunakerfi
Rekstur, lóð og hús utan dyra	Viðhald, lóð og hús utan dyra
Umhirða á gróðri Snjómokstur og hálkuvarnir Sópun lóða Sandur og mól – endurnýjun Lagfæringar á leiktækjum á lóð Viðhald girðinga, s.s. brotnar fjalir og málun Veggjakrot Útljós: ljós og perur – önnur en endurnýjun Ljós Hreinsun á rennum og niðurföllum Viðhald neta í mörkum Í samvinnu við íþróttafulltrúa rekstur á battavöllum	Málun Viðgerðir á útveggjum Þak, þakkantar og þakrennur Gluggapóstar og gler Heilmálun girðinga Í samvinnu við íþróttafulltrúa viðhald á battavöllum

Stærra viðhald og endurnýjun húsnæðis og búnaðar (sem ekki fellur undi rekstur stofnunar eða íþróttafélags hér að ofan)

Forstöðumaður skal skila inn forgangsöröðuðum verkefnum vegna stærra viðhald og endurnýjunar á húsnæðis og búnaðar til verkefnisstjóra umhverfis- og skipulagsþjónustu (íþróttafélögin skilatillögum til íþróttafulltrúa) fyrir 15. september ár hvert vegna verkefna sem óskað er eftir að farið sé í á næsta fjárhagsári.

Forgangsáætlun íþróttafélaga mun íþróttafulltrúa áframsenda yfirfarnar til verkefnisstjóra umhverfis- og skipulagsþjónustu.

Eftir að hafa farið yfir inn komnar áætlanir stofnanna og íþróttafélaga mælir verkefnisstjóri hjá umhverfis- og skipulagsþjónustu sér mót við forstöðumann hvefrrar stofnunar (ásamt umsjónarmanni fasteigna/íþróttafulltrúa) og þeir fara á vettvangi saman yfir þau viðhaldsverkefni sem fram koma á

áætluninni. Vettvangsskoðun þessi verði eigi síðar en fyrstu viku í október ár hvert vegna undirbúningsvinnu fyrir fjárhagsáætlun næsta árs.

Eftir að þessu er lokið gerir verkefnisstjóri hjá umhverfis- og skipulagsþjónustu áætlanir sínar samkvæmt samþykktri fjárhagsáætlun og þegar ljóst er hvaða verkefni er mögulegt að vinna á næsta fjárhagsári er haldinn fundur með forstöðumönnum (og umsjónarmönnum fasteigna/íþróttarfulltrúa) til að upplýsa þá um málið. Þetta verði gert eigi síðar en 31. janúar ár hvert.

Tekið saman/HS 28.10.2015

Fylgiskjal 2: Greinagerð þar sem fyrirhugaðri nýtingu Péturs og Páls á Bæjarbíó er lýst

Fylgiskjal 3: Útboðsgögn, dagsett október 2016

Fylgiskjal 4: Friðlýsingargögn frá Minjastofnun Íslands

Fylgiskjal 5: Afrit af starfsleyfi frá heilbrigðiseftirliti, gefið út út í hvert skipti vegna tækifærisleyfis

Hafnarfjarðarbær mun ganga frá að setja upp eldvarnarhurð og vask í veitingasölu sem virðist hindra að rekstrarleyfi til veitingu veitinga fáiist. Ef upp kemur annað sem hugsanlega þarf að bæta úr verður farið yfir það og reynt að lagfæra samkvæmt fjárhagsáætlun hverju sinni.