

Driftsaftale for Ejerforeningen Center for Sundhed, Stationsvej 35, 35A, 35B, 35C og 39, Holstebro



Foreningens medlemmer:

Ejerlejlighed 1: Region Midtjylland

Ejerlejlighed 2: Holstebro Kommune

Indhold

1 Indledning.....	3
2 Driftsaftalen formål	3
3 Aftalens udgangspunkt.....	3
4 Sammensætning af driftsbestyrelsen	4
5 Aftalens praktiske forhold	4
6 Fordeling af udgifter	5
7 Udlejning og lån af lokaler	5
8 Samarbejde	5
9 Varighed af aftalen og opsigelse	6
10 Ændring af driftsaftalen	6
11 Tvister.....	6
12 Kontaktpersoner	7
13 Underskrifter	7
Bilag 1, driftsbudget incl. interimperioden.....	8
Bilag 2, principper for drift af Center for Sundhed	9

1 Indledning

Driftsaftalen omhandler ejendom beliggende på Holstebro markjorder, Stationsvej 35, 35A, 35B, 35C og 39, 7500 Holstebro, matrikelnummer 12 cz. Medlemmer af ejerforeningen er Region Midtjylland og Holstebro Kommune.

Nedenstående forhold tager udgangspunkt i de for ejendommen gældende købsaftaler, ejerforeningsvedtægter, samt beslutninger fra styregruppemøder vedr. Center for Sundhed.

2 Driftsaftalen formål

2.1

Det er driftsaftalens formål at fastlægge de praktiske, økonomiske og øvrige administrative forhold omkring den daglige drift af Center for Sundhed Holstebro.

3 Aftalens udgangspunkt

Aftalen tager udgangspunkt i ejerforeningens vedtægter, betingelserne i købsaftaler, principper for drift, se bilag 2, samt øvrige relevante dokumenter, og omhandler og præciserer alle forhold i disse, samt øvrige forhold, der ikke er nævnt i ovenstående dokumenter.

3.1

Ejerforeningens medlemmer har pligt til at indgå i ejerforeningen og påtage sig et fælles administrativt og økonomisk medansvar for de driftsområder og på de vilkår, som er beskrevet i ejerforeningens vedtægter og nærmere beskrevet i nærværende driftsaftale.

3.2

Fælles Ejendomscenter (FE) Holstebro Kommune varetager opsyn med hele bygningen herunder garage tilknyttet præhospitalet og fælles affaldsskur. FE informerer ejerforeningen om, hvilke nødvendige vedligeholdelses- og genopretningsarbejder, man anser for påkrævet. Ejerforeningens driftsbestyrelse skal herefter i enstemmighed tage stilling til, hvorledes man vil forholde sig til Fælles Ejendomscenters vurderinger. Opstår der tvist om, hvorvidt vedligehold eller genopretning skal igangsættes, er det bestemt i vedtægterne pkt. 23 vedrørende tvister, hvorledes parterne skal forholde sig. Der er mulighed for at lade sagen vurdere af en uvildig tredjepart.

3.3

Ejerforeningens medlemmer har ud over det fælles ansvar i pkt. 3.1 endvidere ejerskab og ansvar for egen ejerlejlighed.

3.4

Ejerforeningen er i fællesskab forpligtet af de almindeligt gældende grundejerforpligtelser, samt af betingelser nærmere beskrevet i vedtægterne for ejerforeningen. Enhver udgift som disse forpligtelser måtte medføre, såsom vedligehold af udearealer, vintervedligehold mv., fordeles parterne imellem ith. Ejerforeningens fordelingstal, jf. pkt. 3.6.

3.5

Ejerforeningens medlemmer foretager ikke henlæggelser i ejerforeningen til almindelig vedligehold, genopretning af bygningen, samt til varetagelse af tvister jf. pkt. 23 i vedtægterne.

3.6

Ejerforeningens fordelingstal:

Ejendommens arealfordeling er defineret i rumplanen, se Vedtægternes bilag 2, samt fordelingsnøgle i vedtægterne pkt. 4.1., som specificeret i bilag 1.

4 Sammensætning af driftsbestyrelsen

4.1

Ejerforeningens driftsbestyrelse er sammensat af to repræsentanter fra hver ejerlejlighed. Parterne kan vælge en eller flere iblandt driftsbestyrelsens medlemmer til at varetage ejerforeningens administration. Nærmere vilkår for driftsbestyrelsens arbejde og kompetencer er beskrevet i ejerforeningens til enhver tid gældende vedtægter.

Til varetagelse af den daglige drift af Center for Sundhed udpeger Holstebro Kommune en driftsleder, der ligeledes ansættes af Holstebro Kommune.

Driftslederen er ikke automatisk medlem af driftsbestyrelsen. Såfremt driftslederen ikke er medlem af driftsbestyrelsen, kan driftslederen dog deltage i driftsbestyrelsesmøderne uden stemmeret.

5 Aftalens praktiske forhold

5.1

Ejerforeningen er forpligtet til at varetage en række praktiske, økonomiske og administrative forhold i forbindelse med bygningens daglige drift.

5.2

Bygningmæssige fællesarealer fremgår af rumplanen, se Vedtægternes bilag 2. Afregning for forbrugsafgifter sker på baggrund af bygningens hovedmåler efter fordelingstallet, dog efter bimålere, hvor de forefindes.

Herudover har Ejerforeningen en række grundejerforpligtelser, se seneste udgave af driftsbudgettet for Ejerforeningen, bilag 1.

5.3

Herunder listes individuelle driftsområder

- Rengøring i egen ejerlejlighed
Parterne indgår egne aftaler vedrørende rengøring
- Indvendig vedligehold i egen ejerlejlighed.

5.4

Det påhviler driftsbestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder opkrævning af fællesbidrag, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, sørge for administration og drift, herunder renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet. Driftsbestyrelsen skal sikre, at administrationen af ejendommen foregår forsvarligt, og at der føres forsvarligt regnskab over ejerforeningens indtægter og udgifter.

5.5

Forsikringer

Ved sædvanlige forsikringer forstås:

- Ejendomsforsikring.
Ejendommen forsikres efter retningslinjerne, som Holstebro Kommunes øvrige ejendomme forsikres og administreres efter. Ejendomsforsikringen på Center for Sundhed indgår i Holstebro Kommunes periodiske udbud af ejendomsforsikringerne.
- Løsøre
Løsøre tilhørende ejerforeningen og beroende i ejendommen forsikres efter retningslinjerne, som Holstebro Kommunes øvrige løsøre forsikres og administreres efter. Løsøreforsikringen indgår i Holstebro Kommunes periodiske udbud af løsøreforsikringerne.
Evt. forsikring af løsøre beroende i ejendommen, som ikke tilhører ejerforeningen, forsikres af den enkelte indehaver af det pågældende løsøre.
- Ansvar, erhvervsansvar
Grundejerforsikring og ansvarsforsikring for skader forårsaget af forhold, for hvilke indehaveren af bygningen kan ifalde ansvar, forsikres efter retningslinjerne, som Holstebro Kommunes øvrige ejendomme forsikres og administreres efter.
Erhvervsansvarsforsikringen på Center for Sundhed indgår i Holstebro Kommunes

periodiske udbud af erhvervsansvarsforsikring.

Evt. forsikring af ansvar for udøvelsen af det enkelte erhverv, der udøves i ejendommen, foretages af den enkelte erhvervsvirksomhed.

○ Arbejdsskade

Evt. etablering af arbejdsskadeforsikring på de medarbejderne, der har ansættelse i erhvervsvirksomhederne i ejendommen, foretages af den enkelte erhvervsvirksomhed.

Det er op til den enkelte ejer at tegne alle øvrige forsikringer, herunder tyveri- og løssøreforsikring. Bemærk, at løssøre kun er dækket i tilfælde af brand, vandskade, indbrud mv., såfremt der tegnes særskilt forsikring herfor. Den lovpligtige bygningsbrandforsikring dækker kun skader på selv bygningen.

○ Grundejeransvar

Såfremt en borger kommer til skade, er følgende interne arbejde- og ansvarsfordeling aftalt:

- Skader sket på Holstebro Kommunes arealer behandles og dækkes af Holstebro Kommune
- Skader sket på Region Midtjyllands arealer behandles og dækkes af Region Midtjylland
- Skader sket på fællesarealer behandles af Holstebro Kommune og dækkes iht. fordelingsnøglen, jf. pkt. 4.1.

6 Fordeling af udgifter

6.1

Fordeling af udgifter i ejerforeningen tager sit udgangspunkt i de givne forudsætninger i henholdsvis ejerforeningens vedtægter, købsaftaler, denne driftsaftale samt de aftaler, der i øvrigt indgås parterne imellem. Der anvendes den beregnede fordelingsnøgle, se vedtægternes bilag 1, hvoraf aftalen om interimperioden også fremgår.

6.2

Der udarbejdes et budget for ejerforeningens forpligtelser og parterne indbetaler aconto kvartalsvist forud bidrag hertil til dækning af ejerforeningens fællesudgifter.

6.3

Bagatelgrænse

Driftslederen disponerer over op til 5.000 kr. til afholdelse af uforudsete hændelser, fælles indkøb, vedligeholdelsesarbejder samt genopretning, dog max. 50.000 kr. årligt.

Afholdelse af udgifter ud over disse beløb kræver enstemmighed i driftsbestyrelsen.

7 Udlejning og lån af lokaler

7.1

Det er forlods aftalt parterne imellem, at hver part helt eller delvist kan udleje sin ejerlejlighed, såfremt der udlejes til statsautoriseret, sundhedsfaglig indsats.

7.2

Såfremt der undtagelsesvist er ønske om, at udleje til ikke statsautoriseret sundhedsfaglig indsats, godkendes dette enstemmigt i driftsbestyrelsen med efterfølgende relevant politisk behandling.

7.3

Enhver part kan delvist udlåne egne lokaler til sundhedsindsatser.

8 Samarbejde

8.1

Driftsbestyrelsesmøder i ejerforeningen.

Driftsbestyrelsen eller driftslederen indkalder til møde om husets drift og alle andre forhold, som ejerforeningen måtte være forpligtet at forholde sig til eller har interesse i, minimum én gang årligt eller derudover efter behov.

8.2

Når huset har været i drift et år, afholdes evalueringssmøde om husets drift og nærværende aftale revideres, såfremt dette findes nødvendigt. Dette sker første gang i maj måned 2019, og efterfølgende årligt.

9 Varighed af aftalen og opsigelse

9.1

Driftsaftalen er gældende indtil den opsiges af en af parterne. Opsigelsen skal ske skriftligt.

9.2

Driftsaftalen kan opsiges af hver part med 6 måneders varsel frem til den første i en måned; dette med henblik på, at der indgås ny driftsaftale inden for den pågældende 6 måneders periode. Såfremt parterne ikke formår at indgå en ny driftsaftale inden for den pågældende 6 måneders periode, fortsætter den eksisterende driftsaftale uforandret yderligere 6 måneder, regnet fra udløbet af de første 6 måneder. Hvis der inden for disse yderligere 6 måneder mod forventning ikke opnås enighed om en ny aftale, anses aftalen for bortfaldet pr. tidspunktet for udløbet af de yderligere 6 måneder.

I forbindelse med indgåelse af ny driftsaftale skal parterne særskilt aftale pr. hvilket tidspunkt den nye driftsaftale skal træde i kraft.

10 Ændring af driftsaftalen

10.1

Ændringsforslag kan stilles af hvert medlem af ejerforeningen på et driftsbestyrelsesmøde.

10.2

Driftsbestyrelsen kan i enighed vedtage ændringer af ejerforeningens driftsaftale, se pkt. 9.2. Ved enighed behøver parterne ikke opsiges aftalen, jf. pkt. 9.2, men kan uafhængigt af pkt. 9.2 aftale pr. hvilket tidspunkt ændringerne skal træde i kraft.

11 Tvister

11.1

Såfremt der efter fornøden behandling i driftsbestyrelsen for ejerforeningen fortsat er tvist om indholdet, fortolkningen eller forståelsen af denne driftsaftale eller dens bilag, skal tvisten i første omgang søges løst ved forhandling mellem rådgivere udpeget af hver part (såkaldte "egne rådgivere", jf. pkt. 11.2).

11.2

Såfremt parternes egne rådgivere ved forhandling ikke kan opnå enighed, skal tvisten søges løst ved mediation. Parterne skal være enige om mediation, jf. dog pkt. 11.4.

11.3

Såfremt parterne ikke inden 14 dage har aftalt, hvem der skal være mediator, kan hver af parterne anmode Danske Mediatoradvokater, Advokaternes Hus, Kronprinsessegade 28, 1306 København K, om at bringe en mediator i forslag, eventuelt via henvisning til Mediationsinstituttet.

Hvis anden aftale ikke indgås i forbindelse med mediation, deles omkostningerne til mediator ligeligt mellem parterne. Parterne afholder hver især omkostninger til egne rådgivere i forbindelse med mediationen.

11.4

Hvis parterne ikke er enige om igangsætning af mediation, jf. pkt. 11.2, eller hvis parternes tvist ikke er løst ved mediation inden otte uger efter, at mediation er aftalt, er parterne ikke længere bundet af en aftale om konfliktløsning via mediation. I så fald er parterne berettiget til at indbringe sagen for domstolene ved retten i Holstebro som første instans. Alle udgifter i forbindelse med en sådan domstolsbehandling følger gældende

retningslinjer på området.

12 Kontaktpersoner

12.1

Ejerlejlighed 1's kontaktperson i forhold til daglig drift er:

12.2

Ejerlejlighed 2's kontaktperson i forhold til daglig drift er:

13 Underskrifter

Den / 2018

Den / 2018

For ejerlejlighed 1

For ejerlejlighed 2