

VEDTÆGTER
FOR
Centerforeningen Ishøj Bycenter

1 NAVN OG HJEMSTED

- 1.1 Foreningens navn er "Centerforeningen Ishøj Bycenter".
1.2 Hjemsted er Ishøj kommune.

2 FORMÅL

- 2.1 Centerforeningens formål er som samarbejdspartner og rådgiver overfor centerledelsen:

- at bidrage til gennemførelsen af den fælles markedsføring af Ishøj Bycenter ud fra de aktuelle planer og budgetter,
- at etablere og gennemføre et konstruktivt samarbejde med centerledelsen omkring centret,
- at fremme den fælles holdning og opbakning til service og husorden for butikernes betjening af kunderne,
- at arbejde aktivt for et godt samarbejde mellem lejerne og mellem centerledelsen og lejerne.

Det ligger uden for foreningens formål at varetage den enkelte lejers individuelle interesser i forhold til udlejer.

3 MEDLEMSKAB

- 3.1 Alle nuværende og kommende restaurations- og butiksljere og restauranter/butikker, der ejer egne lokaler (tinglyst adkomsthaver) i centret har ret og pligt til at være medlemmer af foreningen (butiksmedlemmer). Øvrige lejere, f.eks. kontor, sundhedsrelaterede service mv. har ret til at være medlemmer. Dette gælder også hvis centret udbygges.
- 3.2 Såfremt et medlems lejemål ophører, udtræder medlemmet samtidig af foreningen. Udtrædende medlemmer har ikke krav på nogen andel af foreningens eventuelle formue.

4 MEDLEMMERNES FORPLIGTELSE

- 4.1 Alle butikksmedlemmer har pligt til at overholde de af udlejer fastlagte minimumsåbningstider. Udlejer kan aftale individuelle åbningstider for enkelte lejere, når dette vurderes afgørende for det samlede centerkonceptets sammensætning af butikks- og servicetilbud.

Såfremt et medlem ikke overholder de af udlejer fastlagte minimumsåbningstider kan centerledelsen idømme medlemmet en bod, som udgør kr. 2.000 pr. dag der sker overtrædelse.

Bod som følge af manglende overholdelse af minimumsåbningstiden kan dog først idømmes efter, at centerledelsen har meddelt vedkommende forretning en skriftlig advarsel.

- 4.2 Åbningstiderne ud over minimumsåbningstiderne aftales med centerledelsen.
- 4.3 Butikksmedlemmerne har pligt til at deltage i fælles udsalgskampagner, inden for de af centerledelsen fastlagte perioder, som den samlede markedsføring indrettes efter. Derudover kan butikksmedlemmer, der indgår i en kæde med centralt styrede udsalgsperioder, tillige efter forudgående aftale med centerledelsen, deltage i kæderelaterede udsalgskampagner, men må da selv afholde enhver markedsføringsomkostning.
- 4.4 Medlemmerne har pligt til at overholde vedtægterne og generalforsamlingens beslutninger samt bestyrelsens og centerledelsens anvisninger.
- 4.5 Ingen form for udsalg på grund af auktion, ildebrand, konkurs, forretningsophør eller lignende må foretages fra de lejede lokaler. Der må ikke ske skiltning om ophør/butikslukning, henvisning til anden forretning, hverken i butikken eller på facaden, ligesom der ikke må ske annoncering herom i såvel trykte som elektroniske medier.
- 4.6 **Økonomiske bidrag**
Centerforeningen har ingen selvstændig økonomi, jf. dog overgangsperioden i pkt. 10 nedenfor. Medlemmerne er forpligtede til at betale bidrag til markedsføringen i overensstemmelse med lejekontrakterne, der indeholder de individuelle aftaler om markedsføringsbidrag.

Endvidere kan generalforsamlingen vedtage bidrag til ekstra fælles aktiviteter og fremstød, for eksempel kampagner i forbindelse med jubilæum, ekstraordinære konkurrencesituationer og specielle arrangementer i overensstemmelse med lejeaftalerne. Bidraget opkræves af udlejer og indgår i markedsføringsregnskabet. Fordelingsnøglen vil i givet fald være lig med fordelingsnøglen for udøvelse af stemmerettigheder, jf. pkt. 7.1. En vedtagelse af sådanne ekstra bidrag kræver kvalificeret majoritet, som ved en vedtægtsændring, jf. pkt. 7.4.

Økonomiske bidrag til markedsføringen er pligtig pengeydelse i henhold til butikksmedlemmernes lejekontrakter, og misligholdelse af betaling af sådanne bidrag er at betragte som misligholdelse af det misligholdende butikksmedlems lejekontrakt.

5 GENERALFORSAMLINGEN

5.1 Myndighed

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed i alle dens anliggender.

5.2 Deltagere

Foreningens medlemmer eller personer fastansat hos et medlem samt udlejer og/eller dennes repræsentanter, samt centrets marketingansvarlige/marketingkoordinator har adgang til generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan invitere andre til at overvære generalforsamlingen. Herudover har ikke andre adgang til generalforsamlingen.

5.3 Indkaldelse

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til alle medlemmerne samt udlejer med dagsorden og oplysning om de forslag, der skal behandles. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde hvor det vurderes nødvendigt beslutte, at en generalforsamling kan gennemføres digitalt, dvs. ved afholdelse af telefon/videomøder og lignende.

5.4 Dagsorden

Ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år inden udgangen af april måned med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen
3. Centerledelsens forelæggelse af markedsføringsregnskab for det forløbne år
4. Indkomne forslag

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer
6. Valg af suppleanter
7. Eventuelt

5.5 **Forslag**

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal indsendes skriftligt og være bestyrelsen i hænde senest 1. april.

5.6 **Dirigent**

Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der ikke må være medlem af bestyrelsen.

5.7 **Protokol**

Der udarbejdes et referat, der underskrives af dirigenten og indsættes i en protokol. Referat udsendes til medlemmerne og udlejer.

6 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 6.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder det nødvendigt, eller når mindst 1/4 af medlemmerne, enten efter antal eller efter antal stemmer, skriftligt indgiver motiveret begæring herom.
- 6.2 Bestyrelsen skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling på den i pkt. 5.3 anførte måde. Er gyldig skriftlig begæring indgivet, skal indkaldelsen ske senest 14 dage efter begæringens modtagelse.

7 AFSTEMNING

7.1 **Stemmevægt**

Hvert medlem har stemmer svarende til det antal m² butiksareal, der i henhold til lejekontrakten betales markedsføringsbidrag for – uanset om dette sker direkte til udlejer efter lejekontrakt eller i henhold til pkt. 10 nedenfor.

7.2 **Fuldmagt**

På generalforsamlingen kan stemmes ved fuldmagt, som kun kan meddeles personer, der i forvejen i henhold til ovenstående har adgang til generalforsamlingen, dog undtaget de af bestyrelsen inviterede samt udlejer og/eller dennes repræsentanter. Stemmeret på generalforsamlingen er betinget af, at et medlem ikke er i restancer med sine betalinger til udlejer. Forfaldne ydelser til udlejer hos de enkelte medlemmer skal være betalt senest 8 dage før generalforsamlingen.

7.3 **Beslutninger**

En generalforsamling er beslutningsdygtig, når halvdelen af alle medlemmer efter antal eller efter antal stemmer, er repræsenteret. Beslutninger på en generalforsamling træffes med simpelt flertal. Dog kræver beslutning om bidrag til ekstra fælles aktiviteter og fremstød, jf. 4.6, kvalificeret flertal med samme majoritet som beslutninger om vedtægtsændringer efter pkt. 7.4.

Et forslag, fremlagt og vedtaget på en ikke beslutningsdygtig generalforsamling, kan endeligt vedtages på førstkommande ordinære eller ekstraordinær generalforsamling uden hensyntagen til hvor mange medlemmer, efter antal eller efter antal stemmer, der er repræsenteret.

Fuldmagter til denne første generalforsamling er gyldige også til den efterfølgende, med mindre der foreligger skriftlig tilbagekaldelse.

7.4 **Vedtægtsændringer**

Til vedtagelse af beslutninger om vedtægtsændringer kræves, at 2/3 af medlemmerne, efter antal eller efter antal stemmer, er repræsenteret på generalforsamlingen. Er der ikke på generalforsamlingen en tilstrækkelig repræsentation, men forslaget er vedtaget med simpelt flertal, indkaldes snarest muligt til en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med simpelt flertal uden hensyn til, hvor mange medlemmer, efter antal eller efter antal stemmer, der er repræsenteret.

Vedtægtsændringer kan alene gennemføres, såfremt udlejer/centerejer godkender dette.

7.5 **Foreningens ophør**

Til vedtagelse af beslutning om foreningens ophør kræves dels simpelt flertal af alle mulige stemmer og dels, at beslutningen herefter godkendes af udlejer.

8 BESTYRELSEN

8.1 **Antal medlemmer**

Foreningens bestyrelse er på op til 6 medlemmer. På generalforsamlingen vælges op til 4 medlemmer samt op til 2 suppleanter. Udlejer udpeger 1 bestyrelsesmedlem, Ishøj Kommune udpeger et bestyrelsesmedlem og Salling Group udpeger 1 bestyrelsesmedlem, såfremt de driver en dagligvarebutik i centret.

8.2 **Konstitution**

Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand og evt. næstformand.

8.3 Valgperiode

Bestyrelsens valgperiode er to år. Genvalg kan finde sted. Halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne afgår ved lige årstal, og resten afgår ved ulige årstal.

I tilfælde af, at mere end halvdelen af de bestyrelsesmedlemmer, der skal vælges, vælges på samme generalforsamling, afgøres ved lodtrækning, hvem der har en valgperiode på henholdsvis et og to år.

Afgår et valgt bestyrelsesmedlem i utide, indtræder en suppleant, som fungerer frem til førstkommende generalforsamling. Afgår medlemmet, der er udpeget af udlejer, i utide, udpeger udlejer et nyt medlem.

8.4 Afstemning

Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når mindst halvdelen af dens medlemmer er til stede. Afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

8.5 Marketingansvarlig/koordinator

Ved bestyrelsens drøftelse af sager, som kan relateres til centrets fælles markedsføring, vil også centrets marketingansvarlige/marketingkoordinator kunne deltage i forelæggelsen og diskussionen heraf. Herudover er den eventuelle marketingansvarlige/marketingkoordinator berettiget til at deltage i samtlige bestyrelsesmøder med taleret, men uden stemmeret.

8.6 Protokol

Der udarbejdes et referat af hvert bestyrelsesmøde. Referatet udsendes til bestyrelsen og godkendes på det efterfølgende bestyrelsesmøde. Referaterne indsættes i en protokol, som hvert medlem efter begæring til formanden er berettiget til at få indsigt i.

8.7 Bestyrelsesmøder

Bestyrelsen kan beslutte, at bestyrelsesmøder kan gennemføres digitalt, dvs. ved afholdelse af telefon/videomøder og lignende.

8.8 Eksklusion

Bestyrelsen kan efter skriftligt varsel på 14 dage ekskludere et medlem, hvis medlemmet ikke overholder sine forpligtelser efter pkt. 4. Eksklusion kan alene gennemføres, såfremt den godkendes skriftligt af udlejer.

9 AKTIVITETSUDVALG

- 9.1 Bestyrelsen kan sammen med udlejer nedsætte et aktivitetsudvalg, hvortil også kan udpeges personer, der ikke er medlem af bestyrelsen. Hvis der nedsættes et aktivitetsudvalg, vil udlejer/udlejers repræsentant samt centrets marketingansvarlige/marketingkoordinator være faste medlemmer.

10 OVERGANGSBESTEMMELSER

10.1 Markedsføringsplan

Centrets markedsføringsplan med tilhørende budget udarbejdes af udlejer og forelægges til orientering hvert år inden 15. november på et markedsføringsmøde, hvortil samtlige medlemmer indkaldes. Årsregnskab udarbejdes og udsendes inden udgangen af april måned det efterfølgende år.

10.2 Markedsføringsbidrag

Markedsføringsbidraget til gennemførelse af centrets markedsføringsplan udgør årligt kr. 420 (niveau pr. 1. januar 2021) pr. m² butiksareal op til og med 500 m² og kr. 294 pr. m² butiksareal over 500 m² og op til og med 2000 m² og kr. 210 pr. m² butiksareal over 2000 m² med mindre andet fremgår af lejekontrakten, idet der kan forekomme individuelle aftaler om markedsføringsbidrag.

Medlemmernes markedsføringsbidrag reguleres for et år ad gangen på baggrund af det af udlejer udarbejdede budget. Markedsføringsbidraget kan dog maksimalt stige med udviklingen i nettoprisindekset (NPI), der opgøres som udviklingen fra juni indekset foregående år til juni indekset året før reguleringen.

Økonomiske bidrag til markedsføringen er pligtig pengeydelse i henhold til butiksmedlemmernes lejekontrakter, og misligholdelse af betaling af sådanne bidrag er at betragte som misligholdelse af det misligholdende butiksmedlems lejekontrakt.

10.3 Opkrævning og betaling

Udlejer forestår ved centrets administrator opkrævning af markedsføringsbidraget, der betales forholdsmæssigt samtidig med leje mv. efter det enkelte medlems individuelle lejekontrakt.

10.4 Ved overgang til lejekontrakt m.v.

Medlemmer, der indgår selvstændig aftale med udlejer, om at denne fremover varetager planlægningen, budgetteringen og gennemførelsen af de nødvendige markedsføringsaktiviteter, vil fremover betale markedsføringsbidrag direkte til udlejer, og

betalinger af bidrag i medfør af ovenstående bestemmelser i pkt. 10.1-10.3 bortfalder samtidigt.

For disse medlemmer indebærer det, at vedtægternes pkt. 4.6 finder anvendelse, dvs. at der ikke betales selvstændige økonomiske bidrag til foreningen, medmindre der er truffet særlig beslutning om bidrag til ekstra fælles aktiviteter og fremstød. Når samtlige medlemmer har indgået selvstændige aftaler med udlejer om markedsføringsbidrag, bortfalder nærværende pkt. 10 ved udlejers skriftlig meddelelse herom til bestyrelsen.

11 TEGNINGSRET

11.1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening. Da foreningen ikke har selvstændig økonomi, kan der ikke ske lånoptagelse eller påtages andre økonomiske forpligtelser for foreningen.

11.2 Bestyrelsen kan meddele fuldmagter.

Således vedtaget på den ordinære generalforsamling den 1. december 2020

Bjørn Allentoft
Dirigent