

3. juli 2015
J.nr. 2022998

RAMMEAFTALE

Mellem på den ene side

Kulturhavn Gilleleje A/S
CVR-nr. 32 76 58 31
Parkvej 1
3250 Gilleleje
(herefter kaldet "KG")

og

EGB A/S
CVR-nr. 32 27 73 65
Parkvej 1
3250 Gilleleje

og på den anden side

Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsinge
(herefter kaldet "kommunen")

er dags dato indgået følgende rammeaftale vedrørende etape 2 af projektet Kulturhavn Gilleleje:

1. Baggrund

- 1.1 KG er i færd med at projekttere og opføre etape 2 af Kulturhavn Gilleleje-projektet (dvs. byggeriet i lokalplanens delområde 2A og 2B). Etape 2 omfatter et kulturhus (kaldet "Kulturhuset") med bibliotek, lokaler til formidling af kulturhistorie, biograf, musikscene, restaurant og cafe, udstillingsfoyer samt tilhørende udemiljø langs Søborg Kanal og kulturbro. Etape 2 forventes færdiggjort i efteråret 2016, hvorefter ejendommen overdrages til EGB som fremtidig ejer.
- 1.2 Parterne er nået til enighed om, at kommunen skal leje en del af etape 2, hvilket lejemål skal benyttes til offentligt bibliotek og udgøre et ankerlejemål i etape 2. I den forbindelse skal der mellem parterne indgås en erhvervslejekontrakt, en samarbejdsaftale og en række andre aftaler.
- 1.3 Denne rammeaftale fastlægger rammerne for parternes samarbejde om etape 2. Bilagene til rammeaftalen udgør en integreret del af rammeaftalen.
- 1.4 I tilfælde af indbyrdes uoverensstemmelser har dokumenterne forrang over for hinanden i følgende prioriterede rækkefølge:
 - 1) Erhvervslejekontrakten
 - 2) Samarbejdsaftalen
 - 3) Rammeaftalen

2. Lejemål

- 2.1 Samtidig med underskrivelsen af denne rammeaftale underskriver EGB og kommunen den som **bilag 1** vedhæftede erhvervslejekontrakt vedrørende lejemålet Kulturhuset Gilleleje – Gribskov Kommune i etape 2 med forventet overtagelse den 1. december 2016. Erhvervslejekontrakten indeholder bl.a. følgende vilkår:
 - a) lejemålet er uopsigeligt fra begge parternes side i en periode på 20 år fra lejemålets overtagelse;

- b) lejen fastsættes ved lejemålets overtagelse med udgangspunkt i en m²-leje på 1.199 kr.; lejen er genstand for årlig regulering på 2,5 % i en syv-årig periode fra 1. januar 2017 og herefter regulering svarende til udviklingen i nettoprisindekset;
 - c) ud over lejen betales for varme, el og vand efter forbrug, ligesom der betales et månedligt bidrag til dækning af lejemålets andel af fællesudgifterne i etape 2, herunder udgifter til indvendig renholdelse og vedligeholdelse, vintervedligeholdelse, vicevært, elevatorservice, grundejerforeringskontingent, bidrag til Kulturfonden mv.;
 - d) kommunen har ret til fremleje til en person eller et selskab under Gribskov Kommune.
- 2.2 En beskrivelse af lejemålet er vedhæftet erhvervslejekontrakten som dennes bilag 3. Parterne er enige om, at bilaget (lejemålsbeskrivelsen) er utilstrækkeligt i forhold til at beskrive detaljerne i placeringen, indretningen, omfanget og kvaliteten af inventar og installationer i det færdige byggeri og i forhold til kommunens krav om, at bygningen skal være kvalitetsbetonet, fleksibel og fuldt forbedret til digital formidling. Parterne skal derfor indgå i forhandling om en revideret og fuldt detaljeret lejemålsbeskrivelse, der skal vedhæftes erhvervslejekontrakten som bilag 8. Disse drøftelser skal tage afsæt i, at kommunen alene skal anskaffe inventar til biblioteket i form af møbler, løse reoler, udstyr til digital formidling og lignende løsøre, jf. erhvervslejekontraktens § 3, 5. afsnit, samt at parterne er enige om, at der skal være tale om et kvalitetsbyggeri, som illustreret i bilag 1 til erhvervslejekontrakten (projektmappen). KG skal sende udkast til bilag 8 til kommunen senest den 10. august 2015, og endelig aftale skal være indgået senest 1. september 2015.

3. Forkøbs- og køberettigheder

- 3.1 Kommunen er i medfør af erhvervslejekontraktens § 19 tildelt en forkøbsret til Kulturhuset i tilfælde af hel eller delvis overdragelse af Kulturhuset (etape 2).
- 3.2 Endvidere har kommunen i medfør af erhvervslejekontraktens § 20 køberet til Kulturhuset, alternativt en ret til genforhandling af lejevilkårene i tilfælde af udlæjers væsentlige misligholdelse af erhvervslejekontrakten.

- 3.3 Kommunens forkøbs- og køberettigheder i medfør af erhvervslejekontraktens §§ 19-20, som kan gøres gældende mod KG, EGB og senere til enhver tid værende ejere Kulturhuset, tinglyses som servitutter på de ejendomme, hvorpå etape 2 er beliggende.

4. Kulturfond mv.

- 4.1 KG og EGB skal sikre, at en kulturfond ved navn Fonden Kulturhavn Gilleleje (herefter kaldet "Kulturfonden") er stiftet senest 3 måneder fra lejemålets ikrafttræden og skal have til formål at fremme og udvikle udbuddet af kulturelle aktiviteter i Gilleleje med udgangspunkt i Kulturhavn Gilleleje. Vedtægterne for Kulturfonden vedhæftes som **bilag 2**.
- 4.2 Samtidig med underskrivelsen af denne rammeaftale underskriver parterne den som **bilag 3** vedhæftede samarbejdsaftale, som beskriver parternes samarbejde om Kulturhuset, så længe kommunens lejemål løber.
- 4.3 KG og EGB skal sikre, at Kulturfonden ved stiftelsen tiltræder den i punkt 4.2 nævnte samarbejdsaftale.

5. Øvrige dokumenter

- 5.1 Som **bilag 4** vedhæftes vedtægter for Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje, som EGB er pligtig at være medlem af.

6. Overdragelse

- 6.1 En part kan ikke overdrage rettigheder og forpligtelser i medfør af denne rammeaftale uden de øvrige parters forudgående samtykke.


7. Tvister

7.1 Enhver tvist mellem parterne i anledning af denne rammeaftale med bilag afgøres efter dansk ret ved de danske domstole ved Retten i Helsingør i første instans.

8. Omkostninger


8.1 Hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med denne rammeaftales indgåelse.

Dato: 8/7 2015
For Kulturhavn Gilleleje A/S:



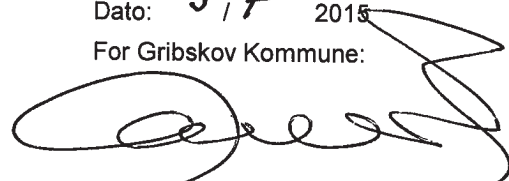
Kulturhavn Gilleleje A/S
Parkvej 1
8250 Gilleleje

Dato: 8/7 2015
For EGB A/S:

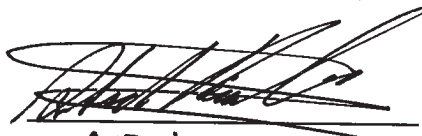


EGB A/S
Parkvej 1
8250 Gilleleje

Dato: 3/7 2015
For Gribskov Kommune:



JANNICK PETERSEN
VICE-BORGMESTER



ASTRID DAMGAARD RAVNSBÆK
DIREKTØR

BILAGSFORTEGNELSE:

- Bilag 1: Erhvervslejekontrakt med bilag
- Bilag 2: Vedtægter for Kulturfonden
- Bilag 3: Samarbejdsaftale vedrørende Kulturhuset
- Bilag 4: Vedtægter for Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje