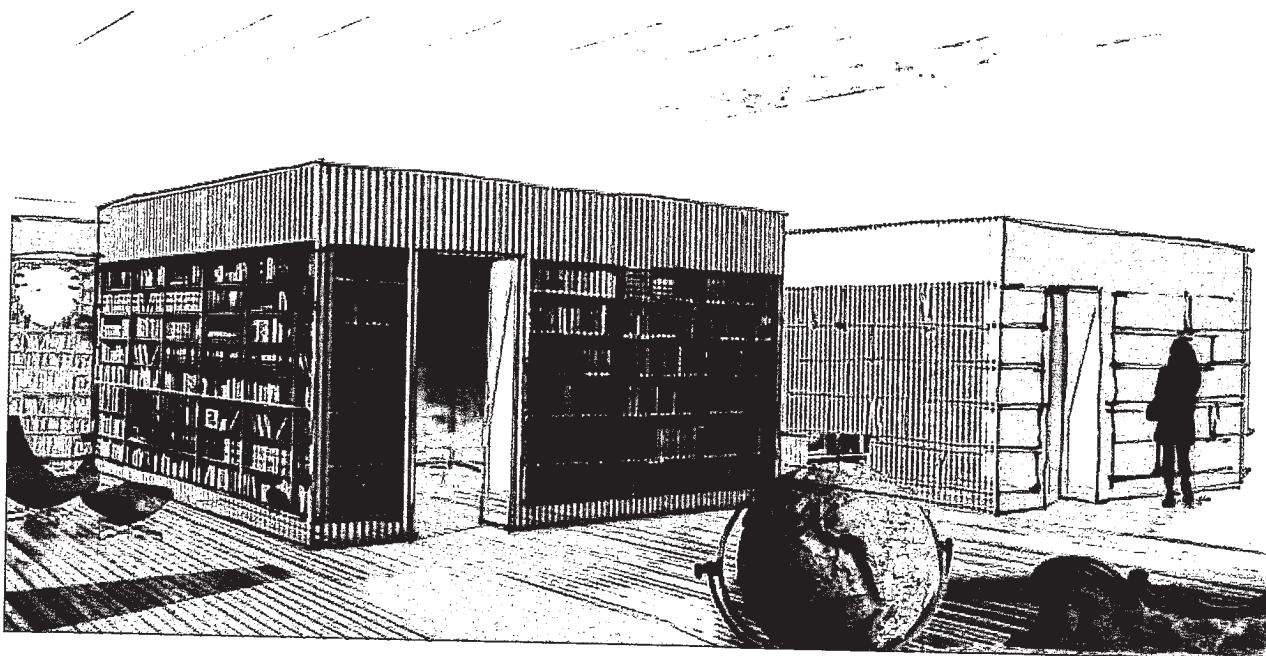


ERHVERVSLEJEKONTRAKT GRIBSKOV KOMMUNE

KULTURHUSET GILLELEJE



Indholdsfortegnelse

§ 1 Parterne.....	3
§ 2 Lejemålets omfang og beliggenhed	3
§ 3 Indretning og anvendelse	3
§ 4 Ikrafttræden.....	5
§ 5 Opsigelse	5
§ 6 Overtagelse af lejemålet	5
§ 7 Lejen og dens betaling	5
§ 8 Regulering af lejen og andre vilkår	6
§ 9 Ejendomsskatter, afgifter og forsikring	6
§ 10 Forbrugsafgifter og fællesudgifter	6
§ 11 Depositum	7
§ 12 Fremleje.....	7
§ 13 Afståelse	7
§ 14 Ombygning og ændring	7
§ 15 Vedligeholdelse og renholdelse	7
§ 16 Skiltning.....	8
§ 17 Erstatning ved opsigelse	8
§ 18 Fraflytning og aflevering	8
§ 19 Forkøbsret.....	9
§ 20 Køberet.....	9
§ 21 Tvister	10
§ 22 Kontraktindgåelse og omkostninger	10
§ 23 Tinglysning	10
§ 24 Energimærkning	10
§ 25 Bilag	10

§ 1 Parterne

Mellem parterne

EGB A/S
Parkvej 1
3250 Gilleleje
CVR 32277365

(herefter benævnt Udlejer)

og

Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsingø
CVR 29188440

(herefter benævnt Lejer)

er der indgået følgende erhvervslejekontrakt vedrørende en del af Kulturhuset Gilleleje jf. §2

Baggrund

Kulturhavn Gilleleje A/S erhvervede fra Gribskov Kommune ejendommen benævnt Fjernvarmegrunden ved købsaftale dateret 2010-06-17 med tilhørende bilag.

Efterfølgende er Lokalplan 315.11 udarbejdet.

Samtidig med indgåelse af nærværende aftale, har parterne indgået Rammeaftale og Samarbejdsaftale.

Organisation

Kulturhavn Gilleleje A/S er ejer af Kulturhuset, men agter snarest at overdrage til EGB A/S.

Gribskov Kommune lejer arealer vedr. Bibliotek og formidling af kulturhistorie af kommende ejer EGB A/S. Fonden Kulturhavn Gilleleje lejer øvrige arealer af kommende ejer EGB A/S.

Betingelser

Nærværende aftale er fra begge parter side betinget af opnået byggetilladelse for etape 2 Kulturhavn Gilleleje senest 1. nov. 2015.

Endvidere er nærværende aftale fra udlejers side betinget af:

1. Opnået tilfredsstillende finansiering senest 1. november 2015.
2. Opnået tilfredsstillende entreprisaftale om byggeriets udførelse senest 1. november 2015.

Endvidere er nærværende aftale fra lejers side betinget af:

1. Byggeriet skal være igangsat senest 15. november 2015.

§ 2 Lejemålets omfang og beliggenhed

Lejemålet omfatter ca. 1.178 m² bruttoetageareal i ejendommen matr. Nr. 88q, 3acs, 3ø y og 3gc, Gilleleje By, Gilleleje beliggende Peter Fjelstrup Vej 5, 3250 Gilleleje.

Kulturhuset fremgår i sin helhed af Bilag 1 og nærværende lejemåls omfang af Bilag 2 samt §3.

Udlejer skal senest 30 dage efter lejemålets ikrafttrædelse, jf. § 4, foretage landinspektørømåling af lejemålet efter reglerne i BR 10. Lejen, jf. § 7, justeres i overensstemmelse hermed med virkning fra ikrafttrædelsestidspunktet.

§ 3 Indretning og anvendelse**Lejers arealer**

Det lejede skal benyttes til offentligt bibliotek, formidling af kulturhistorie og dertil naturligt tilknyttet virksomhed og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål, det være sig helt eller delvist.

Udlejer må ikke nægte at give samtykke til Lejers anvendelse af det lejede til andre kulturelle formål end bibliotek mv., medmindre der foreligger for Udlejer væsentlige og saglige grunde hertil.

Lejer har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det formål, der er angivet i stk. 1. Lejer er således uberettiget til uden Udlejers skriftlige samtykke at fraflytte det lejede før lejeforholdets ophør.

Parterne er enige om, at Lejer fra det lejede skal drive en virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Lejemålet er derfor omfattet af Erhvervslejeloven § 62.

Udlejer har ansvaret for, at lejemålet må anvendes til den i § 3 anførte anvendelse således, at anvendelsen ikke er i strid med lovgivningen eller andre offentlige forskrifter, herunder tinglyste servitutter.

Lejer har ansvaret for, at anvendelsen ikke medfører ilde lugt, generende støj eller på anden måde være til gene for de øvrige lejere i ejendommen eller området.

Såfremt Lejers brug af det lejede skulle kræve særlige godkendelser/tilladelser for anvendelse til formålet, herunder godkendelse/tilladelse fra offentlige myndigheder, sundhedsmyndigheder, arbejdstilsyn, kommunale myndigheder, miljømyndigheder mv., er dette Udlejer uvedkommende, og det påhviler i enhver henseende Lejer at indhente de nødvendige godkendelser/tilladelser for lovlig anvendelse af det lejede.

Enhver oplagring af farlige eller forurenende stoffer i eller i nærheden af lejemålet er ikke tilladt.

Ethvert ansvar for lejemålets anvendelse i relation til offentlige myndigheder og tredjemand påhviler Lejer, og er således Udlejer uvedkommende.

Lejers del af Kulturhuset indrettes i overensstemmelse med Bilag 1 og Bilag 3.

Biblioteket skal indrettes af Udlejer med mødebokse, som skal kunne anvendes af foreninger til møder mv.

Biblioteket skal i øvrigt indrettes fleksibelt af Udlejer, således at der er mulighed for afholdelse af større møder. Mødebokse og øvrige mødefaciliteter skal kunne bruges af foreninger m.fl. også uden for den bemandede tid i bibliotekets åbningstid, jf. Samarbejdsaftalen.

Lejer skal alene anskaffe inventar til biblioteket i form af møbler, løse reoler, udstyr til digital formidling og lignende løsøre.

Øvrige arealer

Den øvrige del af Kulturhuset og udearealer skal etableres og indrettes af Udlejer og anvendes i nedennævnte hovedafsnit og i overensstemmelse med Bilag 1 og Bilag 3.

Foyer

Foyeren indrettes af Udlejer og anvendes til modtagelse af publikum til Kulturhuset og betjening af gæster til bl.a. biografen, biblioteket, turistinformationen mv.

I sommerhalvåret skal der være mulighed for, at også VisitNordsjælland kan placere medarbejdere i foyeren.

Lejer betaler en leje for brugen af foyeren, fastsat forholdsmæssigt på grundlag af areal og anvendelse, jf. Bilag 2.

Mezzanin

Mezzaninen indrettes af Udlejer fleksibelt med flytbare skillevægge, møbler mv. Anvendelsen skal aftales som led i den løbende planlægning, jf. Samarbejdsaftalen.

Lejer betaler en leje for brugen af mezzaninen, fastsat forholdsmæssigt på grundlag af areal og anvendelse jf. Bilag 2.

Toiletter og personalefaciliteter

Toiletter og personalefaciliteter indrettes af Udlejer til anvendelse for alle brugere i Kulturhuset.

Lejer betaler en leje for brugen af toiletterne, fastsat forholdsmæssigt på grundlag af areal og anvendelse jf. bilag 2.

Galleri

Galleri indrettes af Udlejer til anvendelse for alle brugere i Kulturhuset.

Lejers anvendelse skal aftales som led i den løbende planlægning jf. Samarbejdsaftalen.

Lejer har vederlagsfrit ret til anvendelse af galleriet svarende til 15 dage pr. år.

Lejer betaler således alene for opstilling af møbler, oprydning, rengøring mv. i forbindelse med sin konkrete brug af galleriet.

Multisale

Stor Multisal indrettes af Udlejer primært til biograf og sekundært til musikarrangementer, foredrag, konferencer, mindre teaterforestillinger mv. Stolerækker er stationære.

Lille Multisal indrettes af Udlejer til primært til biograf, musikarrangementer, foredrag mv. Stolerækker er flytbare.

Lejers anvendelsen skal aftales som led i den løbende planlægning jf. Samarbejdsaftalen.

Lejer har vederlagsfrit ret til anvendelse af begge Multisale 15 dage pr. år.

Lejer betaler således alene for opstilling af møbler, oprydning, rengøring mv. i forbindelse med sin konkrete brug af salene.

Bistro

Udlejer indretter og udlejer bistro til anvendelse for restaurantoperatør.

Bistroen indrettes med køkken, serveringsdisk, serveringsområde mv.

Telecentral

For TDC-Telecentralen gælder, at TDC skal have adgang til deres lokaler i Kulturhuset alle årets dage og hele døgnet jf. Bilag 1. Dette skal indgå i parternes fælles planlægning jf. Samarbejdsaftalen.

Kulturbro, Kulturtorvet og område langs kanalen

Projektet for udendørs område er ikke fastlagt i sin endelige form endnu, men Kulturbro, Kulturtorvet og område langs kanalen skal kunne anvendes til fælles brug jf. Samarbejdsaftalen. Udearealer etableres af Udlejer.

Særlig aftale om Bilag 3:

Parterne er enige om, at Bilag 3 (Lejemålsbeskrivelse) til Erhvervslejekontrakten 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 Gribskov Kommunes krav om, at bygningen skal være kvalitetsbetonet, fleksibel og fuldt forberedt 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 Gribskov Kommune alene skal anskaffe inventar til biblioteket i form af møbler, løse reoler, udstyr til digital formidling og lignende løsøre, jfr. Erhvervslejekontraktens § 3, 5. afsnit, samt at Parterne er enige om, at der skal være tale om et kvalitetsbyggeri, som illustreret i Bilag 1 (Projektmappen). Kulturhavn Gilleleje A/S skal fremsende udkast til Bilag 8 til Gribskov Kommune senest 2015-08-10 og endelig aftale skal være indgået senest 2015-09-01.

§ 4 Ikrafttræden

Lejemålet træder i kraft den 2016-12-01, dog tidligst når betingelserne for aflevering af lejemålet nævnt i § 6 er opfyldt.

Lejemålet skal nyopføres af Udlejer inden indflytning, og Udlejer er berettiget til at udsætte indflytningen (ikrafttrædelsen) med op til 6 måneder i forhold til den ovenfor angivne dato, forudsat at Udlejer giver skriftlig varsel om udsættelsen mindst 12 uger inden den ovenfor angivne dato.

Udlejer varsler efterfølgende ikrafttræden med mindst 4 ugers varsel.

Udsættelsen indflytningen ud over, hvad denne bestemmelse giver Udlejer ret til, tilkommer der Lejer en dagbod på DKK 5.000 pr. arbejdsdag indtil indflytning (ikrafttræden) kan ske.

Udlejer er dog ikke pligtig til at betale dagbod for forsinkelse, som direkte kan henføres til omstændigheder nævnt i AB92/ABT93 §24, stk. 1, nr. 3 (force majeure) eller §16 (fund af fortidsminder).

Hvis lejemålet ikke er trådt i kraft senest 2017-12-01, er Lejer berettiget til at ophæve aftalen. Ophævelse indskrænker ikke Lejers ret til dagbod.

§ 5 Opsigelse

Der er aftalt uopsigelighed for begge parter i 20 år fra indflytningsdato.

Herefter gælder:

Lejer kan opsig lejemålet med et varsel på 6 måneder til fraflytning den 1. i en måned.

Udlejer kan opsig lejemålet efter erhvervslejelovgivningens til enhver tid gældende regler, for tiden Erhvervslejelovens § 61, stk. 2.

Varsel ved opsigelse fra Udlejers side er 12 måneder til fraflytning den 1. i en måned.

§ 6 Overtagelse af lejemålet

Lejemålet nyopføres af Udlejer og lejemålet er beskrevet i Bilag 1-3.

I forbindelse med lejemålets overtagelse afholder Udlejer og Lejer afleveringsforretning over såvel lejemålet som de fællesarealer og -faciliteter, der er brugsret til, jf. § 2 og §3, efter principperne i ABT 93 § 28.

Aflevering/overtagelse kan ikke finde sted, hvis der ved afleveringsforretningen er påvist væsentlige mangler, jf. princippet i ABT 93 § 28, stk. 2. I det omfang der påvises ikke-væsentlige mangler, som ikke hindrer aflevering/overtagelse, er Lejer berettiget til at foretage tilbagehold i lejen til sikkerhed for udbedringsomkostninger og til dækning af kompensation (forholdsmæssigt afslag) for lejemålets nedsatte brugsværdi i udbedringsperioden efter dansk rets almindelige regler.

Ved ændret overtagelse jf. §4, udskydes lejebetaling og -regulering jf. §7 og §8 tilsvarende.

§ 7 Lejen og dens betaling

Den årlige leje er aftalt til DKK 1.199 pr. m2 ekskl. moms.

Lejen betales forud første gang den 2016-12-01 for perioden 2016-12-01 til 2017-03-31.

Herefter kvartalsvis forud startende for perioden 2017-04-01 til 2017-06-30.

Beløbet indbetales til administrator.

Betaling til et pengeinstitut eller til postvæsenet anses for betaling på det anviste betalingssted.

§ 8 Regulering af lejen og andre vilkår

Den aktuelle leje reguleres hvert år den 1. januar (reguleringsterminen)
Lejen reguleres med 2,5% de første 7 år startende 1. januar 2017.

Lejen reguleres herefter med nettoprisindekset med reference til nettoprisindekset jf. *Bekendtgørelse af lov om beregning af et nettoprisindeks* første gang 1. januar 2024.

Reguleringen sker med ændringen i nettoprisindekset pr. juli måned i forhold til nettoprisindekset pr. samme måned året forinden.

Den årlige leje kan dog aldrig blive mindre end den oprindeligt aftalte leje med tillæg af, dels forhøjelser som følge af forbedringer, dels pålignede stigninger som følge af forhøjede ejendomsskatter og afgifter, jf. nedenfor.

Såfremt beregningen af nettoprisindekset ophører, eller der sker sådanne ændringer i beregningsmåden, at det bliver ganske uegnet til at tjene som grundlag for lejens fastsættelse anvendes i stedet et sammenligneligt beregningsgrundlag/beregningstal, således at parterne stilles som forudsat.

Uanset eventuel uopsigelighed, regulering efter nettoprisindeks eller anden regulering, samt evt. andre aftalte forhøjelser, kan hver af parterne kræve, at årslejen reguleres i henhold til den enhver tid gældende lejelovgivning, herunder til markedsleje, jf. Erhvervslejelovens § 13, som følge af forbedringer eller som følge af ændringer i skatter og afgifter, medmindre skatter og afgifter refunderes efter regning.

Regulering til markedsleje kan dog tidligst ske til ikrafttræden ved uopsigelighedens ophør.

Erhvervslejeloven § 13, stk. 4 skal ikke gælde for lejemålet, og regulering til markedsleje skal gennemføres fuldt ud på det varslede ikrafttrædelsestidspunkt uden fordeling af reguleringen over fire år.

Såfremt årslejen reguleres i henhold til den enhver tid gældende lejelovgivning, skal lejeregulering efter nettoprisindeks og evt. procentregulering fortsætte på dette nye grundlag.
Erhvervslejelovens § 14 er ikke gældende for lejemålet.

§ 9 Ejendomsskatter, afgifter og forsikring

Udlejer har tegnet sædvanlig forsikring mod brand og stormskade samt glas og sanitet. Udlejer og Lejer er medtaget som sikrede på forsikringspolice. Kopi af forsikringspolice vedhæftes som Bilag 4.

Ejendommens udgifter til hus- og grundejerforsikring samt brandforsikring, glas, sanitet og indbo i fællesarealer betales forholdsmæssigt jf. Bilag 2 af lejer via regnskabet for fællesudgifter jf. Bilag 5.

Øvrige forsikringer i Lejers arealer så som indbo tegnes og betales direkte af Lejer.

§ 10 Forbrugsafgifter og fællesudgifter

Udover lejen betaler lejereren forholdsmæssigt for forbruget af varme, el, vand samt andel af fællesudgifter i henhold til følgende jf. Bilag 5:

Varme

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og betales efter fordelingstal jf. Bilag 5.

El

Udgiften til det lejedes egen forsyning med el betales af Lejer efter opsat bimåler og i øvrigt på forsyningsselskabets vilkår.

Lejer registreres som forbruger hos forsyningsselskabet og forbruget betales direkte til leverandøren.

Fælles el-forbrug med det øvrige Kulturhus betales efter fordelingstal jf. Bilag 5.

Vand

Udgiften til det lejedes egen forsyning med vand betales af Lejer efter opsat bimåler og i øvrigt på forsyningsselskabets vilkår.

Lejer registreres som forbruger hos forsyningsselskabet og forbruget betales direkte til leverandøren.

Fælles vandforbrug og -afledning med det øvrige Kulturhus betales efter fordelingstal jf. Bilag 5.

Øvrige fællesudgifter

Desuden betales a conto fællesudgifter ud over lejen jf. Bilag 5, der betales månedsvis forud. A conto betalingen erlægges månedsvis forud samtidig med lejen.

A conto betaling

Såfremt a conto betalingen viser sig at være mere eller mindre tilstrækkelig, kan a conto bidraget med 6 ugers skriftligt varsel kræves ændret således, at det i det væsentligste dækker de faktiske udgifter.

Parterne har aftalt, at Bilag 5 revurderes 6 måneder inden ibrugtagning baseret på beregninger af de konkrete arealer og indretning samt løbende vurderes i det første driftsår for mere præcis fastlæggelse af budget.

Beløbene tillægges den til enhver tid værende moms, der pt. udgør 25%.

Kulturbidrag

Lejer betaler via fællesudgifter årligt Kulturbidrag til Fonden Kulturhavn Gilleleje på DKK 100,00 pr. m² ekskl. moms. Kulturbidraget reguleres årligt jf. § 8.

§ 11 Depositum

Som depositum betales DKK 353.105,50 ekskl. moms svarende til 3 måneders leje ved lejemålets overtagelse. Beløbet benyttes til sikkerhed for Lejers opfyldelse af denne kontrakt, herunder også betaling af varmeregninger og istandsættelse ved fraflytning mv. Beløbet forrentes ikke og reguleres ikke i lejeperioden.

§ 12 Fremleje

Lejer har ret til fremleje, som dog skal ske med Udlejers forudgående skriftlige samtykke, der kan forventes meddelt, såfremt dette sker til en person eller et selskab under Gribskov Kommune.

Lejer er forpligtet til at gøre Udlejer bekendt med en eventuel fremlejekontrakt.

Fremlejeretten er betinget af, at Lejer aldrig fremlejer det lejede helt eller delvis til en leje, der er lavere end lejen i henhold til nærværende kontrakt med efterfølgende reguleringer.

Udover Ejerne (Udlejer) er Realkredit Danmark A/S (CVR 13399174) påtaleberettiget i forhold til enhver ændring i Erhvervslejekontraktens §12.

§ 13 Afståelse

Lejer har ikke afståelsesret i henhold til Erhvervslejeloven § 55.

§ 14 Ombygning og ændring

Udlejer udfører komplet nyopførelse af lejemål, jf. § 6 med tilhørende bilag.

Parterne er forpligtet til at overholde beskrevne designlinje for indretning, materialevalg m.m. jf. Bilag 3.

Eventuel ombygning, istandsættelse eller indretning, der måtte blive forlangt af offentlige myndigheder, herunder bygningsmyndigheder, brandmyndigheder, sundhedsmyndigheder, arbejdstilsyn eller andre, som vilkår for den virksomhed, som Lejer udøver i det lejede, foretages af Lejer for egen regning, uanset om sådanne krav stilles allerede ved lejeaftalens begyndelse eller senere. For sådanne ændringer gælder i øvrigt de i nærværende § nævnte vilkår.

Erhvervslejeloven § 38, stk. 1 skal ikke gælde for lejemålet, og Lejer har således kun ret til at foretage installationer eller ombygninger i det lejede, i fællesrum eller på bygningen med samtykke fra Udlejer, og i det omfang Lejer har ret dertil efter lovregler, der ikke kan fraviges, for tiden Erhvervslejeloven § 37 og 38, stk. 2.

Såfremt samtykkes gives af Udlejer, skal arbejdet udføres af autoriserede håndværkere, i overensstemmelse med Udlejers anvisninger og på grundlag af sædvanligt projekt, der på forhold skal godkendes af udlejer. I øvrigt skal installationer og ændringer i enhver henseende godkendes af offentlige myndigheder på lejers bekostning og foranledning inden igangsættelsen.

Lejer har retableringspligt, med mindre dette krav skriftligt er frafaldet af Udlejer. Lejer er forpligtet til efter påkrav at stille anfordringsgaranti eller anden betryggende sikkerhed for retableringspligten således, at sikkerheden dækker omkostningerne ved retablering. Sikkerhedsstillelsen kan én gang årligt kræves reguleret under hensyntagen til prisudviklingen. Retablering kan også kræves i tilfælde af afståelse, medmindre ny lejer fortsætter den hidtidige lejekontrakt uden ændringer eller tilføjelser og derved indtræder i retableringsforpligtelsen.

§ 15 Vedligeholdelse og renholdelse

Parterne har aftalt nedennævnte fordeling af vedligeholdelse og rengøring.

EGB's opgaver

EGB A/S varetager følgende opgaver, dog ej udtømmende:

- Drift og vedligeholdelse af den udvendige del af Kulturhuset i form af forebyggende, afhjælpende og oprettende vedligeholdelse/fornyelse af klimaskærm, herunder fundament, bygningskonstruktioner, tagbeklædning af facader og vinduer samt belægninger og installationer i terræn.
- Drift og vedligeholdelse i form af forebyggende, afhjælpende og oprettende vedligeholdelse/fornyelse af tekniske installationer, herunder varmeanlæg, ventilationsanlæg, sprinkler- og alarmanlæg, vandinstallationer og elektriske installationer i hele Kulturhuset.
- Vedligeholdelse af de indvendige flader i form af gulve, vægge og lofter i hele Kulturhuset. Lejer betaler en del heraf svarende til Lejers andel af det samlede Kulturhus, jf. Bilag 2 og Bilag 5.
- Vedligeholdelse af låse, nøgler, vandhaner, skylleventiler, cisterner, vaskekummer og håndvaske i hele Kulturhuset. Lejer betaler en del heraf svarende til Lejers andel af det samlede Kulturhus jf. Bilag 2 og Bilag 5.
- Drift og vedligeholdelse af fælleslokalerne med inventar. Lejer betaler en del heraf svarende til Lejers andel

- af fælleslokalerne jf. Bilag 2 og Bilag 5.
- Rengöring og vinduespudsning i hele Kulturhuset. Lejer betaler en del heraf svarende til Lejers andel af det samlede Kulturhus jf. Bilag 2 og Bilag 5.
- Tegning og opretholdelse af forsikring for vandskade, hærværk, glas og sanitet mv. Lejer betaler en del heraf svarende til Lejers andel af det samlede Kulturhus jf. Bilag 2 og Bilag 5.
- Administration af forsyningsopgaver vand, varme, el, renovation. Lejer betaler en del heraf svarende til Lejers andel af det samlede Kulturhus jf. Bilag 2 og Bilag 5.
- Administration af vagtordning, planteservice og teknisk servicebistand. Lejer betaler en del heraf svarende til Lejers andel af det samlede Kulturhus jf. Bilag 2 og Bilag 5.
- Ejendomsførerfunktionen via driftsaftale med eksempelvis Gilleleje Hallen eller anden driftsoperatör. Lejer betaler en del heraf svarende til Lejers andel af det samlede Kulturhus jf. Bilag 2 og Bilag 5.

Udlejer er forpligtet til uden ugrundet ophold, at lade nødvendige vedligeholdelsesarbejder udföre. Såfremt Udlejer på trods af Lejers skriftlige opfordring herom undlader at udföre de nævnte vedligeholdes- eller istandsættelsesarbejder, er Lejer berettiget til, for Udlejers regning, at lade disse udföre.

Gribskov Kommunes opgaver:

Lejer varetager alene vedligeholdelsen af inventaret i lejemålets lokaler jf. §3, 5. Afsnit, idet al vedligeholdelse af Kulturhus-bygningen og det øvrige inventar i Kulturhuset varetages af Udlejer.

§ 16 Skiltning

Lejer har ret til sædvanlig skiltning på dör og facader jf. Skiltemanual Bilag 6.

Skiltene skal inden opsætning dog altid godkendes af Udlejer.

Såfremt skiltningen kræver myndighedsgodkendelse, er Lejer forpligtet til at udarbejde ansøgning herom til myndighederne og fremsende denne via Udlejer.

Alle omkostninger i forbindelse med skiltning afholdes af Lejer, der under lejemålets bestående er forpligtet til at sørge for, at skiltningen hele tiden fremtræder pæn og vel vedligeholdt.

Ved lejemålets ophör er Lejer forpligtet til at fjerne skiltningen for egen regning, herunder at fjerne ethvert sport fra ejendommen af skilt, reklamer og lignende.

Såfremt Lejer opsiges lejemålet, har Udlejer ret til, i indtil 3 måneder før lejemålet ophörer at anbringe skilt med teksten "til leje" i lokalets facade.

§ 17 Erstatning ved opsigelse

Hvis Udlejer opsiges Lejer, har Lejer krav på erstatning og evt. godtgörelse efter reglerne i Erhvervslejeloven §§ 66 og 67.

§ 18 Fraflytning og aflevering

Ved lejemålets ophör skal det lejede afleveres ryddeligt gjort og rengjort og som ved overtagelsen og i øvrigt uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand.

Lejer er dog ikke ansvarlig for normalt slid, ligesom Lejer ikke er ansvarlig for udbedring af forhold, der kan henføres til manglende opfyldelse af Udlejers drift- og vedligeholdelsesopgaver ifölge § 15.

Lejer er frem til fraflytningdagen berettiget til at vælge anerkendte håndværkere til at istandsætte lejemålet.

Arbejdet skal udföras i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik. Efter kl. 12.00 på fraflytningdagen overgår retten til at vælge håndværkere til Udlejer.

Snarest muligt efter fraflytningen gennemgår Lejer og Udlejer lejemålet med henblik på at konstatere, om det lejede på fraflytningstidspunktet er i en stand som aftalt. Der udarbejdes en fraflytningsrapport, der underskrives af begge parter. Såfremt Lejer ikke deltager i gennemgangen, skal fraflytningsrapport fremsendes til Lejer, så den er fremme senest fire uger efter fraflytningen. Udlejer kan dog også efter denne frist gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand, idet Erhvervslejelovens § 74, stk. 2 ikke skal gælde for lejemålet.

Er det lejede på fraflytningstidspunktet ikke i den aftalte stand, er Udlejer berettiget til efter eget valgt enten at istandsætte det lejede for Lejers regning eller kræve kontant betaling af de udgifter, der må forventes at medgå til istandsættelsen. Endvidere kan Udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til lejekontrakten for den periode, der faktisk medgår eller må forventes at medgå til istandsættelsen. Udlejers krav er ikke afhængigt af, om istandsættelsen faktisk gennemföres.

Forandringer i lejemålets indretning tilbageföres inden fraflytningdagen således, at lejemålet fremtræder som det blev indrettet ved lejemålets begyndelse. Dette gælder også ændringer godkendt af Udlejer, medmindre udlejer skriftligt har fratrukket ret til ændringer. Erhvervslejeloven § 75, stk. 2 skal ikke gælde for lejemålet.

Ud over Lejers inventar mv. er denne pligtig og berettiget til at bortfjerne andre indretninger, der er bekostet af samme, mod at bekoste de ved bortfjernelsen nødvendiggjorte reparationer, med mindre det er skriftlig aftalt, at sådanne indretninger fremtidig skal tilhøre ejendomme.

Lejer er pligtig til at aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lign., herunder også låse, som Lejer har installeret.

§ 19 Forkøbsret

Hvis Udlejer eller senere ejere af Kulturhuset ønsker at overdrage Kulturhuset helt eller delvist, har Lejer forkøbsret til hele Kulturhuset til en pris og på vilkår, som Udlejer beviseligt kan opnå hos tredjemand. Forkøbsretsproceduren igangsættes ved, at Udlejer giver Lejer kopi af et ubetinget tilbud fra tredjemand på erhvervelse af kulturhuset. Lejer har herefter 30 kalenderdage regnet fra modtagelsen af tilbuddet til at gøre forkøbsretten gældende. Hvis tilbuddet fra tredjemand kun vedrører en del af kulturhuset, fastsættes prisen på hele kulturhuset som Lejer skal betale, efter den af tredjemand tilbudte m²-pris, idet antallet af m² opgøres efter reglerne i BR10.

Forkøbsretten udløses ved enhver form for overdragelse, hel som delvis, direkte som indirekte. Overdragelse af en bestemmende aktiemajoritet i ejeren anses også for en overdragelse, som udløser forkøbsretten.

Hvis Udlejer ønsker at overdrage Kulturhuset/projektet, inden lejemålet er trådt i kraft, gælder forkøbsretten i medfør af endeligt skøde af 17. juni 2010 mellem Gribskov Kommune og Kulturhavn Gilleleje A/S. Udlejer tiltræder denne forkøbsret.

Lejers forkøbsret i medfør af det endelige skøde berøres i øvrigt ikke af denne bestemmelse eller af § 20.

Udlejer er med Lejers samtykke berettiget til at overdrage ejendommen, herunder kapitalandele til Gilleleje Brugsforening eller til et selskab, der direkte er kontrolleret af Gilleleje Brugsforening. Lejer kan ikke nægte at give samtykke til en overdragelse, med mindre der foreligger saglige og væsentlige grunde hertil, herunder indsigelser i forhold til selskabets økonomi.

Forkøbsretten efter nærværende bestemmelse bortfalder i tilfælde af gennemførelse af tvangsauktion og ved ufyldstgjort panthavers videresalg herefter.

§ 20 Køberet

Hvis Udlejer væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende erhvervslejekontrakt og samtidig hermed indgået Rameaftale og Samarbejdsaftale, tilkommer der Lejer – som et tillæg til almindelig misligholdelsesbeføjelser – en køberet til hele Kulturhuset.

Inden 3 måneder efter, at Lejer blev eller burde være blevet bekendt med forhold, der kan udløse køberetten, skal Lejer skriftligt rette henvendelse til såvel Udlejer som til ejendommens panthavere. Udlejer og/eller panthaverne har fra det tidspunkt, hvor der er rettet henvendelse, 2 måneder til at fjerne de omstændigheder/forhold, der danner baggrund for den påberåbte misligholdelse.

Fjerner Udlejer og/eller panthaverne ikke de omstændigheder/forhold, der danner baggrund for den påberåbte misligholdelse, kan Lejer gøre køberetten gældende inden for 30 dage efter udløbet af fristen på udbedring på 2 måneder.

Købesummen fastsættes til Kulturhusets markedsværdi på tidspunktet for køberettens udnyttelse. Markedsværdien fastsættes af en af Dansk Ejendomsmæglerforening udpeget statsautoriseret ejendomsmægler. Værdifastsættelsen skal kunne undergives domstolsprøvelse.

Såfremt Lejer ikke udnytter køberetten og Udlejer sælger til tredje part, har Lejer ret til genforhandling af nærværende lejeaftale.

Ejendommen kan dog aldrig erhverves til en pris under den restgæld, der er på indestående realkreditlån på overtagelsesdagen jf. §23.

Køberetten efter nærværende bestemmelse bortfalder i tilfælde af gennemførelse af tvangsauktion og ved ufyldstgjort panthavers videresalg herefter.

Fra det tidspunkt, hvor Lejer fra fogedretten får indkaldelse til møde på en begæret tvangsauktion over ejendommen og frem til (men ikke under jf. ovenfor) tvangsauktionen, har Lejer ret til at gøre køberetten gældende. Retten til at gøre køberetten gældende udløses dog ikke, hvis auktionsgrundlaget bortfalder ved betaling.



§ 21 Tvister

Alle tvister, som direkte eller indirekte måtte udspringe af erhvervslejeloven eller denne aftale eller dens fortolkning, skal afgøres ved Boligretten i overensstemmelse med erhvervslejelovens almindelige regler herom, jf. Erhvervslejelovens § 76.

§ 22 Kontraktindgåelse og omkostninger

Lejer har modtaget kopi af By- og Boligministeriets checkliste Bilag 7 og har gjort sig bekendt med indholdet. Lejer er blevet opfordret til at benytte advokatbistand i forbindelse med indgåelse af denne lejekontrakt. Hver part afholder omkostninger til egen rådgiver.

§ 23 Tinglysning

Lejer er berettiget til at lade nærværende lejekontrakt, herunder forkøbs- og køberettighederne i henhold til §§ 19 og 20 tinglyse på ejendommen med respekt af de nu tinglyste byrder og prioriteter samt med påtegning om, at lejekontrakten fremtidig respekterer største mulige realkreditlån som beskrevet nedenfor.

Lejekontrakten, herunder forkøbs- og køberettighederne respekterer dog altid realkreditlån svarende til 60% af den markedsværdi ejendommen vurderes til. Der skal dog altid respekteres en belåning på DKK 23 mio. uagtet hvilken vurdering mægleren fremkommer med.

Markedsværdien fastsættes af en af Dansk Ejendomsrådgiverforening udpeget statsautoriseret ejendomsrådgiver. Værdiansættelsen skal kunne undergives domstolsprøvelse.

Udgifter i forbindelse med tinglysning betales af Lejer alene.

Aflysning kan ske mod forevisning af lejerens skriftlige opsigelse eller udskrift af fagedbogen om Lejers udsættelse af det lejede på grund af misligholdelse eller på anden tilsvarende måde.

§ 24 Energimærkning

Lejemålet er omfattet af lov om energimærkning. Denne skal foreligge ved indflytning.

§ 25 Bilag

Som en del af nærværende lejekontrakt hører følgende bilag:

- Bilag 1: Projektmappe.
- Bilag 2: Lejemålsoversigt.
- Bilag 3: Lejemålsbeskrivelse.
- Bilag 4: Forsikringspolice.
- Bilag 5: Oversigt over fællesudgifter.
- Bilag 6: Skiltemanual for området Kulturhavn Gilleleje.
- Bilag 7: By- og Boligministeriets checkliste.

Kulturhavn Gilleleje A/S, som på underskriftstidspunktet er adkomsthaver til ejendommen, hvorpå Kulturhuset opføres, indtræder med sin underskrift på denne Erhvervslejekontrakt i alle rettigheder og forpligtigelser ifølge kontrakten, indtil ejendommen overtages af EGB A/S.

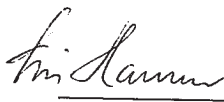
Den til enhver tid værende Udlejer, er forpligtet til at indtræde i hhv. Rammeaftale og Samarbejdsaftale, der er indgået med Lejer.

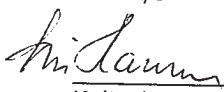
Gilleleje, den 8/7 2015

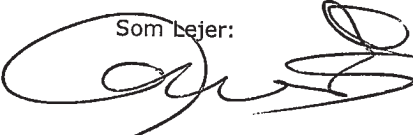
Gribskov, den 3/7 2015

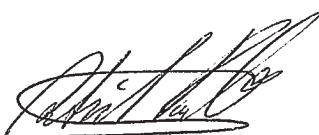
Som Udlejer:

Som Lejer:


EGB A/S
Parkvej 1
8250 Gilleleje


EGB A/S
Kulturhavn Gilleleje A/S
Parkvej 1
8250 Gilleleje


Gribskov Kommune
JANNICH PETRI
VICEBOROMESTER


ASTRID DAMGAARD
RAUSBÆK
DIREKTØR