

ERHVERVSLEJEKONTRAKT**vedr.
Gribskov Kultursal**

Mellem	Gribskov Gymnasium Østergade 52 3200 Helsinge CVR-nr. 29553947 (herefter benævnt "Gymnasiet")
og	Gribskov Kommune Rådhuset Rådhusvej 3 3200 Helsinge CVR-nr. 29188440 (herefter benævnt "Kommunen")

er dags dato indgået følgende kontrakt om leje af Gribskov Kultursal, der er en integreret del af Gymnasiets ejendom matr. nr. 5 dg Helsinge, beliggende Østergade 52, 3200 Helsinge – i det følgende benævnt "Lejekontrakt(en)".

I. Lejekontraktens baggrund og formål

1	Baggrund
1.1	<p>Baggrunden for Lejekontrakten er</p> <ul style="list-style-type: none">• at det daværende Frederiksborg Amt/Helsinge Gymnasium og den daværende Helsinge Kommune den 5. november 2004 indgik en aftale vedrørende anlæg, drift og brug af multisal (i nuværende tale "Kultursalen") beliggende ved Helsinge Gymnasium ("2004-aftalen")• at 2004-aftalen etablerede "et midlertidigt forholdsmæssigt sameje om den nybyggede multisal fordelt efter parternes andel af den samlede investering"• at 2004-aftalen havde en løbetid på 25 år, idet Frederiksborg Amt/Helsinge Gymnasium skulle overtage det fulde ejerskab i 2029• at 2004-aftalen bestemte, at vederlaget for overgangen af ejendomsretten til Frederiksborg Amt/Helsinge Gymnasium skulle fastsættes på grundlag af markedsprisen på dette tidspunkt og i øvrigt i overensstemmelse med de generelle regler om overdragelse af kommunernes faste ejendomme• at 2004-aftalen bestemte, at brugsretten til Kultursalen var delt, idet Helsinge Gymnasium kunne bruge den i tidsrummet kl. 07.00-17.00 alle hverdage (samt op

	<p>til 20 dage/aftener om året til orienteringsmøder mv.) og Helsing Kommune kunne bruge den i tidsrummet kl. 17.00-23.00 alle hverdage og hele lørdage og søndage</p> <ul style="list-style-type: none"> • at 2004-aftalen bestemte, at Helsing Kommune skulle betale et årligt grundbeløb for sin brug af Kultursalen, beregnet ud fra de årlige driftsudgifter til rengøring, vedligeholdelse, forsikringer mv. og i forhold til Helsing Kommunes andel af den samlede brug • at fordelingsnøglen igennem årene var, at Kommunen betalte 60 % og Gymnasiet 40 % af udgifterne til Kultursalens drift • at ansvaret for driften af Kultursalen i alle årene har været forankret i et særligt kontaktudvalg med repræsentanter for Kommunen og Gymnasiet • at Kommunen og Ministeriet for Børn og Undervisning den 11. juli 2013 indgik en aftale om ejer- og brugsforhold til Gribskov Kultursal og om overdragelse og servitutmæssig regulering af arealer ved Gymnasiet ("2013-aftalen") • at 2013-aftalen bl.a. havde til formål at fastlægge et forløb, der skulle føre til en snarlig overdragelse af Kommunens ideelle andel af Kultursalen til Gymnasiet sammen med særlige inventar- og løsørengstande anskaffet af den daværende Helsing Kommune, således at Gymnasiet har det fulde ejerskab til salen med inventar og løsøre • at 2013-aftalen endvidere havde til formål at fastlægge et forløb, der skulle føre til indgåelse af en gensidigt uopsigelig lejekontrakt mellem Gymnasiet og Kommunen indtil den 31. juli 2029, som giver Kommunen en fortsat ret til at anvende Kultursalen samt inventar og løsøre indtil dette tidspunkt • at der i efteråret 2013 blev gennemført sagkyndige prisvurderinger af Kultursalen ved to statsautoriserede ejendomsmæglere
2	Formål
2.1	<p>Formålet med Lejekontrakten er at fastlægge betalingen og øvrige vilkår for Kommunens leje af Kultursalen med inventar og løsøre, idet det bemærkes, at der samtidig med Lejekontrakten indgås en overdragelsesaftale, hvormed Gymnasiet erhverver Kommunens ideelle andel af Kultursalen samt inventar og løsøre ("Overdragelsesaftale vedr. Kommunens ideelle andel samt inventar og løsøre i Gribskov Kultursal") og en aftale, hvormed Gymnasiet erhverver arealer og tiltræder en servitut om sikring af Kommunens trafikplanmæssige interesser ved Gymnasiet ("Aftale om overdragelse og servitutmæssig regulering af arealer ved Gribskov Gymnasium").</p>
II. Lejekontraktens genstand	
3	Det lejedes omfang og beliggenhed
3.1	<p>Det lejede omfatter følgende lokaler: Kultursal med balkon og tilhørende trappe, foyer, café/bar og indgangsforhold, kælderplan med toiletter til både kultursalsfaciliteter og gymnasiets undervisningsfaciliteter, garderobe, elevskabe og depotfaciliteter samt værksteder for teknisk serviceledelse m.fl. En tegning over de lejede lokaler er vedhæftet denne Lejekontrakt som Bilag 1. [Skal udarbejdes]</p> <p>Lokalerne har et samlet areal på 1.610 m², der er opdelt således:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stueetage 975 m² • balkon, 1. sal, 44 m² • trappe og elevator, 62 m² • kælder, 529 m²
3.2	Kommunen har ret til at benytte følgende fællesfaciliteter i bygningerne og på

	<p>udearealerne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fælles adgangsarealer, trapper mv. • tilkørsels- og parkeringsfaciliteter <p>Medmindre andet i øvrigt følger af denne aftale eller anden særlig aftale har Kommunen ikke brugsret til nogen del af de faste ejendomme, der ligger udenfor det lejede.</p>
4.	Inventar og installationer
4.1	<p>Til det lejede hører inventar og løsøre som nærmere beskrevet i Bilag 2 og underbilagene A-B, idet det bemærkes,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at Gymnasiets udgifter til erhvervelse af inventar og løsøre anskaffet før 2007 og den fremtidige drift heraf er afspejlet i den løbende betaling, som Kommunen erlægger til Gymnasiet ifølge punkt 14 i denne Lejekontrakt og bilag 4. • at Kommunen har deltaget i anskaffelsen og betalingen af mindre inventar- og løsøre genstande siden 2007, som ejes af Gymnasiet og Kommunen i fællesskab; ved Lejekontraktens ophør forholdes der med disse genstande, som anført i punkt 4.3
4.2	Gymnasiet er afskåret fra at afhænde de inventar- og løsøre genstande, som Gymnasiet har erhvervet fra Kommunen, så længe denne Lejekontrakt er i kraft, medmindre det sker som led i udskiftning/fornyelse af inventar og løsøre med henblik på at sikre opfyldelse af bestemmelserne om vedligeholdelse og drift, jfr. punkt 14.1 og bilag 4.
4.3	De mindre inventar- og løsøre genstande, som parterne har anskaffet gennem årene 2007-2012 og som er betalt af parterne i forholdet 60/40, og sådanne genstande, som er anskaffet af parterne i fællesskab i årene herefter og frem til Lejekontraktens ophør i 2029 og som er betalt af parterne i overensstemmelse med fordelingsnøglen i punkt 5.3, tilhører parterne i sameje i samme forhold som betalingsforholdene og deles af parterne i disse forhold ved Lejekontraktens ophør.
III. Benyttelse, betaling og øvrige vilkår for Lejekontrakten	
5	Det lejedes benyttelse
5.1	Det lejede må af Kommunen alene anvendes til kulturelle arrangementer og forestillinger, foredrag og kommunale arrangementer, møder mv. Det lejede må ikke uden Gymnasiets samtykke anvendes til andet formål, helt eller delvist, herunder overnatning/beboelse. Gymnasiet kan afvise aktiviteter, som Gymnasiet skønner kan være til ulempe for skolens brugere og/eller naboer, eller som skønnes at være i strid med skolens ordensregler.
5.2	Kommunens ret til at anvende det lejede gælder i tidsrummet kl. 17.00-23.00 alle hverdage og i tidsrummet 07.00-23.00 alle lørdage og søndage samt indtil 25 hverdage om året, idet Gymnasiet anvender det lejede i tidsrummet 07.00-17.00 alle hverdage samt i tidsrummet 07.00-23.00 indtil 25 dage/aftener (hverdage, lørdage og søndage) om året til særlige skoleaktiviteter i form af orienteringsmøder, forårskoncert, skolekomedie mv.
5.3	<p>Som Bilag 3 til denne Lejekontrakt er vedhæftet en beregning af de respektive anvendelsestimer baseret på fordelingen i punkt 5.2. Dette fører til følgende fordelingsnøgle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen: 3.030 timer/5.680 timer = 53,3 %, rundet ned til 53 % • Gymnasiet: 2.650 timer/5.680 timer = 46,7 %, rundet op til 47 %
5.4	En part kan kræve genforhandling af principperne om anvendelsestimer i punkt 5.2, således at de løbende tilpasses det aktuelle, rimelige og sagligt begrundede behov. Aftalte ændringer skal afspejles i en ændret fordelingsnøgle, jfr. punkt 5.3. Kommunens fordelingstal kan dog ikke bringes under 50 %.

5.5	Kommunen er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning samt andre offentlige forskrifter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder elever og offentlige myndigheder er Gymnasiet uvedkommende.
5.6	Kommunen skal under lejemålets beståen omgås det lejede med inventar og løsøre forsvarligt. Kommunen er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes det lejede med inventar og løsøre eller ejendommen i øvrigt af Kommunen, Kommunens personale, Kommunens gæster eller andre personer, Kommunen har givet adgang til ejendommen eller det lejede.
5.7	Det lejede må ikke anvendes til drift af forurenende virksomhed. Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke ske i eller ved det lejede eller ejendommen i øvrigt. Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser eller lignende kunne medføre gene for ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer.
5.8	Kommunen fastsætter selv prisen for at stille det lejede til rådighed for kulturelle arrangementer mv. Kommunens indtægter og udgifter ved sådanne aktiviteter er Gymnasiet uvedkommende.
5.9	For caféen/baren beliggende ved foyeren gælder, at Kommunen alene disponerer over disse lokaler, idet Gymnasiet dog skal have adgang til at betjene lysstyringssystemet, der er monteret i lokalerne. Kommunen sørger for aflåsning, vedligeholdelse, rengøring mv. af lokalerne. På tilsvarende måde disponerer Kommunen selv over den tekniske serviceleders kontor med køleskabe, kaffemaskine, ismaskine mv. og sørger for vedligeholdelse, rengøring mv. heraf,
5.10	Gymnasiet har ret til at til at anvende kælderarealerne med toiletter, elevskabe, vaskesøjle mv. i dagtimerne de dage, hvor Kommunen benytter sig af sin ret i punkt 5.2 til afholdelse af dagsarrangementer.
5.11	Parterne skal i fællesskab tilrettelægge den praktiske udøvelse af den delte anvendelse det lejede således, at der så vidt muligt opnås maksimal udnyttelse af Kultursalen og herunder <ul style="list-style-type: none"> • indgå aftale om brug af et bookingssystem, der på en fleksibel måde men med respekt af den aftalte fordeling, jfr. punkt 5.2-5.4, kan håndtere parternes løbende ønsker til arrangementsafholdelser • indgå aftale om en ordning, der med udgangspunkt i, at hver part skal aflevere lokaler, inventar mv. ryddeliggjort og rengjort efter hver anvendelse, kan tage højde for, at det i nogle situationer vil være rimeligt og hensigtsmæssigt, at dette udgangspunkt fraviges.
6	Lejemålets begyndelse og ophør
6.1	Lejekontrakten har virkning fra 1. januar 2014 og kan af parterne opsiges med 12 måneders skriftligt varsel. til den 1. i en måned, jfr. dog punkt 6.2 og 6.3.
6.2	Fra Gymnasiets side kan lejemålet – bortset fra tilfælde, hvor Kommunen ikke iagttager god skik og orden, jfr. erhvervslejelovens § 61, stk. 2, nr. 3 (lbkg. nr. 1714 af 16. december 2010 med senere ændringer) – tidligst opsiges til fraflytning den 1. august 2029.
6.3	Fra Kommunens side kan lejemålet tidligst opsiges til fraflytning den 1. august 2029.
7	Brand
7.1	Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller ulykke bortfalder Lejekontrakten, medmindre parterne indgår aftale om, at Lejekontrakten skal fortsætte efter eventuel genopførelse af bygningen eller istandsættelse af lokalerne.

8	Begyndelseslejens størrelse
8.1	Den årlige begyndelsesleje for det lejede er aftalt til kr. 514.000, som erlægges forholdsmæssigt forud hvert kvartal, den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober med kr. 128.500 første gang den 1. januar 2014 med kr. 128.500 for perioden 1. januar 2014 til 31. marts 2014.
8.2	Grundlaget for lejefastsættelsen er de sagkyndige vurderinger gennemført i efteråret 2013 af to statsautoriserede ejendomsmæglere udpeget at parterne samt parternes efterfølgende forhandlinger. Parterne har taget udgangspunkt i en årlig lejeværdi på kr. 970.000 for hele Kultursalen uden inventar og eksklusiv driftsudgifter. Kommunens andel af den årlige lejeværdi udgør 53:100, jfr. fordelingsnøglen i punkt 5.3.
9	Indeksregulering
9.1	Én gang årligt den 1. april forhøjes den pr. 31. december året før gældende leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, jfr. lov om beregning af et nettoprisindeks (lbkg. nr. 76 af 3. februar 1999).
9.2	Forhøjelsen sker på grundlag af stigningen i det nævnte indeks fra december måned i et år til december måned i det følgende år.
9.3	Forhøjelsen sker første gang den 1. april 2015 på grundlag af stigningen i nettoprisindekset fra december måned 2013 til december 2014 og så fremdeles.
9.4	Såfremt indeksregulering umuliggøres eksempelvis ved bortfald af beregningen af nettoprisindekset eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et nyt tilsvarende indeks – eller hvis et sådant ikke findes – efter principper, der ligger beregningen af nettoprisindekset så nært som muligt.
9.5	I tillæg til – og som afvigelse fra - bestemmelserne i punkt 9.1-9.4 om nettoprisindeksregulering er det særligt aftalt, at den årlige lejeregulering som minimum skal være 1,5 % og at den maksimalt kan være 3 % af foregående års leje.
10	Regulering til markedsleje
10.1	Uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen er Gymnasiet og Kommunen tillige berettiget til at kræve forhøjelse såvel som nedsættelse af lejen til markedsleje i overensstemmelse med den til enhver tid gældende erhvervslejelovgivnings regler, for tiden § 13 i erhvervslejeloven. Det er særligt aftalt, at en sådan regulering tidligst kan have virkning fra den 1. januar 2024.
11	Ændring af lejevilkår
11.1	Parterne er enige om, at erhvervslejelovens § 14 (om senere ændring af lejevilkårene med mulighed for opsigelse) ikke finder anvendelse på denne kontrakt.
12	Depositum
12.1	Kommunen betaler ikke depositum til sikkerhed for sin opfyldelse af sine forpligtelser efter denne Lejekontrakt.
13	Moms
13.1	Gymnasiet er berettiget til at tillægge Kommunens betalinger moms, såfremt det lejede indgår i Gymnasiets momsregistrerede ejendomsdrift. Dette omfatter Kommunens lejebetalinger, drift-og vedligeholdelsesbetalinger og øvrige betalinger i lejeforholdet.
13.2	Moms er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet og erlægges samtidig med ydelserne ifølge denne kontrakt.
14	Vedligeholdelse og drift

14.1	<p>Parterne har som led i indgåelsen af denne Lejekontrakt indgået særlige aftaler om de forskellige opgaver og udgifter, der er forbundet med vedligeholdelse og drift af det lejede med inventar og løsøre, herunder ud- og indvendig vedligeholdelse, forbrug, teknisk servicebistand mv. Principperne for disse aftaler er</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gymnasiet varetager den udvendige vedligeholdelse; Kommunen betaler ikke særskilt hertil • Gymnasiet varetager den indvendige vedligeholdelse; Kommunen betaler særskilt hertil • Gymnasiet varetager vedligeholdelsen/fornyelsen af inventar og løsøre; Kommunen betaler særskilt hertil i tillæg til lejen, Kommunen betaler for sin brug af det inventar og løsøre, som Kommunen overdrager til Gymnasiet ved indgåelsen af denne Lejekontrakt; vedligeholdelsestillægget er ved Lejekontraktens indgåelse indeholdt i beløbet aftalt til kr. 84.270 svarende til 53 % (jfr. punkt 5.3) af den fulde inventarleje/-vedligeholdelse på kr. 159.000 ifølge sagkyndig vurdering • Gymnasiet indgår aftaler med leverandører af vand, elektricitet, vagtordning, planteservice og renovation; Kommunen betaler særskilt hertil • Gymnasiet varetager og afholder udgifterne til basis-varme, -rengøring og -snerydning uden særskilt betaling fra kommunen, hvorimod Kommunen betaler særskilt for opvarming og rengøring ved sine egne arrangementer og selv udfører snerydningen ved sådanne arrangementer • Kommunen varetager og afholder udgifterne til tekniske servicebistand, idet den tekniske serviceleder er ansat af Kommunen; Gymnasiet betaler særskilt hertil ved en grundbetaling og for bistand ved sine egne arrangementer. <p>Aftalerne er nærmere beskrevet i Bilag 4 til Lejekontrakten. Dette bilag skal suppleres med et ydelseskatalog, der udarbejdes af parterne i fællesskab.</p>
14.2	<p>Gymnasiet og Kommunen foretager i fællesskab en gang årligt en gennemgang af bygningen og det lejede med inventar, installationer og løsøre for en konstatering af, om vedligeholdelses- og driftsopgaverne varetages behørigt.</p>
14.3	<p>En part er forpligtet til straks at gennemføre sådanne tiltag, som den anden part med rette kræver til vedligeholdelses- og driftsopgavernes korrekte udførelse. Såfremt den misligholdende part ikke uden ugrundet ophold efter at have modtaget skriftligt påkrav herom har taget skridt til at bringe misligholdelsen til ophør, har den ikke-misligholdende part ret til at lade opgaven/arbejdet udføre på vegne af den misligholdende part med krav om (delvis) refusion af udgifterne i overensstemmelse med bilag 4.</p>
15	Det lejedes overtagelse
15.1	<p>Det lejede med inventar- og løsøregenstande accepteres af Kommunen som det forefindes og uden væsentlige mangler.</p>
16	Det lejedes aflevering
16.1	<p>Ved lejemålets ophør skal Kommunen fjerne eget inventar og løsøre, jfr. punkt 4.3 og aflevere nøgler, adgangskort mv. til Gymnasiet. Kommunen er alene ansvarlig for fejl og mangler på ophørstidspunktet, som kan henføres til skader påført det lejede med inventar og løsøre af Kommunen, Kommunens personale m.fl., jfr punkt 5.5.</p>
16.2	<p>Afleveres det lejede ikke som anført kl. 12.00 på ophørsdagen er Kommunen forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser ifølge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil det lejede er bragt i den aftalte stand.</p>

16.3	Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere ansat i henhold til danske overenskomster.
16.4	Såfremt det lejede ikke er bragt i den aftalte stand kl. 12.00 på fraflytningsdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe det lejede i aftalt stand på Gymnasiets foranledning for Kommunens regning.
16.5	Hvis Gymnasiet helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er Kommunen alligevel pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.
16.6	Det er mellem parterne aftalt, at fristen i erhvervslejelovens § 74, stk. 2 for Gymnasiets adgang til at gøre krav gældende vedrørende det lejedes stand ved lejemålets ophør er forlænget til 6 uger.
17	Erhvervsbeskyttelse
17.1	Lejemålet er ikke erhvervsbeskyttet, jfr. erhvervslejelovens § 62.
18	Kommunens ret til erstatning og/eller godtgørelse ved lejemålets opsigelse mv.
18.1	Kommunen har ikke krav på erstatning eller godtgørelse ved opsigelse, jfr. herved erhvervslejelovens § 66.
19	Gymnasiets ret til at foretage forandringer af det lejede
19.1	Gymnasiet har, uanset den aftalte uopsigelighed, ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selvom dette berører Kommunens brugsret, uden at Kommunen kan stille krav om lejenedsættelse. Såfremt Kommunen godtgør, at ændringerne imidlertid varigt og væsentligt ændrer det lejedes identitet, kan Kommunen rejse krav om lejenedsættelse, hvis og i det omfang Kommunen godtgør, at ændringerne har medført en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for Kommunen.
19.2	Hvis Kommunen godtgør, at ændringerne, som nævnt i punkt 20.1, har et så stort omfang, at anvendelse af lokalerne umuliggøres, kan Kommunen opsiges lejemålet med 12 måneders varsel, uanset den aftalte uopsigelighed.
19.3	Gymnasiet kan iværksætte uopsættelige arbejder i det lejede med rimeligt varsel over for Kommunen. Det samme gælder i relation til arbejder udenfor det lejede, der indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for Kommunens adgang til eller brug af det lejede.
19.4	Gymnasiet kan iværksætte planlagte arbejder med et skriftligt varsel på minimum 8 uger, hvori juli måned ikke indgår. Planlægningen skal respektere den til enhver tid gældende arrangementskalender og arbejde, der vil være i konflikt med allerede tilrettelagte arrangementer og møder mv., som ikke med rimelighed kan flyttes, kan ikke forlanges gennemført.
19.5	Ethvert arbejde, der iværksættes af Gymnasiet, skal gennemføres uden afbrydelse og i alle tilfælde med størst mulig hensyntagen til Kommunen. Gymnasiet skal straks foretage eventuelle efterreparationer.
19.6	Ved udskiftning af varmeanlæg eller andre fællesinstallationer i ejendommen har Gymnasiet ret til med 14 dages skriftligt varsel at råde over de lokaler, der er nødvendige for anlæggets drift, uden at Kommunen kan kræve anvist alternative lokaler.
20	Kommunens ret til at foretage ændringer af det lejede
20.1	Kommunen må ikke uden Gymnasiets samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe indretninger eller genstande heri.
21	Fremleje
21.1	Kommunen har ret til fremleje af lejemålet til en af Gymnasiet på forhånd skriftligt

	godkendt fremlejetager til samme anvendelse som anført i punkt 5.1-5.2.
21.2	Godkendelse af fremlejetager kan alene nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en udlejer ved foretagelse af udlejning, hvorved navnlig vedkommendes økonomiske og faglige kvalifikationer kommer i betragtning.
21.3	Fremlejeretten er betinget af, at Kommunen på forhånd sender en bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem Kommunen og fremlejetager til Gymnasiet.
21.4	Kommunens overladelse af det lejede til en ekstern part i forbindelse med afholdelse af enkeltarrangementer betragtes i denne henseende ikke som fremleje, der kræver Gymnasiets tilladelse.
22	Afståelse
22.1	Kommunen har ret til at lade en anden lejer, der udøver de i punkt 5.1 nævnte aktiviteter, fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår, medmindre Gymnasiet har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller faglige forudsætninger, til at modsætte sig dette.
22.2	Kommunen har ret til at afstå lejemålet til et aktie- eller anpartsselskab, hvis Kommunen ejer samtlige aktier/anpartar i selskabet, og kun hvis Kommunen ved selvskyldnerkaution eller på lignende måde garanterer for ethvert krav ifølge kontrakten mod selskabet fra den til enhver tid værende udlejers side.
22.3	Kommunen skal på anfordring overfor Gymnasiet dokumentere ejerforholdene i et eventuelt selskab, der er indtrådt i lejemålet efter punkt 22.2.
22.4	Såfremt de i punkt 22.2 anførte betingelser ikke stedse er opfyldt, bortfalder lejeaftalen.
22.5	Et aktieselskab eller anpartsselskab, der er indtrådt i lejeforholdet efter punkt 22.2 har på tilsvarende måde ret til at afstå til et aktieselskab eller anpartsselskab, der opfylder tilsvarende faglige og økonomiske kvalifikationer som anført i punkt 22.1, såfremt Gymnasiet får en tilfredsstillende sikkerhed for den nye lejers opfyldelse af sine forpligtelser. En kommunal selvskyldnerkaution som anført i punkt 22.2 skal også i denne situation betragtes som tilfredsstillende sikkerhed.
22.6	Kommunen kan ikke foretage en delvis afståelse af lejemålet.
23	Genindtrædelsesret
23.1	Kommunen har ikke genindtrædelsesret.
24	Skiltning
24.1	Anbringelse af skilte, opslag, henvisninger, flag, reklamer, antenner eller lignende på eller uden for bygningen og det lejede eller på udearealer, anbringelse af markiser udenpå bygningen samt afdækning af det lejedes vinduespartier må kun ske efter Gymnasiets forudgående skriftlige samtykke.
24.2	Foreligger sådant samtykke, skal Kommunen ved fraflytning fjerne sådanne skilte, installationer mv. samt ethvert spor herefter, såfremt Gymnasiet kræver dette.
25	Parkeringspladser
25.1	Gymnasiet er pligtig at opretholde det nuværende antal parkeringspladser på den del af matr. nr. 5 de Helsing, som nu udstykes og erhverves af gymnasiet, jfr. "Aftale om overdragelse og servitutmæssig regulering af arealer ved Gribskov Gymnasium" og hvorpå kommunen etablerede parkeringspladser i 2005 for parkeringsfondmidler. Denne pligt skal gælde så længe Lejekontrakten er i kraft og kommunens ret til at bruge det lejede således er gældende.
26	Pligtig pengeydelse

26.1	Krav, der udspringer af denne Lejekontrakt eller i øvrigt har hjemmel i erhvervslejeloven, er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.
27	Tinglysning
27.1	Kommunen er berettiget til at forlange denne Lejekontrakt tinglyst på ejendommen. Kontrakten skal respektere eksisterende og fremtidige pantehæftelser og servitutter.
27.2	Når lejeforholdet ophører, er Kommunen pligtig at kvittere den tinglyste Lejekontrakt til aflysning af tingbogen.
27.3	Omkostningerne ved Lejekontraktens tinglysning og aflysning afholdes af Kommunen.
28	Regulering i øvrigt
28.1	I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af nærværende kontrakt, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende erhvervslejelovgivning anvendelse.
29	Gymnasiets og Kommunens samarbejde
29.1	Gymnaset og Kommunen nedsætter et kontaktudvalg, der skal koordinere parternes samarbejde om den daglige drift af Gribskov Kultursal i forhold til booking af arrangementer med oprettelse og vedligeholdelse af en løbende arrangementskalender, vedligehold af teknisk udstyr og inventar, mindre anskaffelser samt udarbejdelse af ordensregler, retningslinier og ydelseskatalog (priser) for brug af accessoriske ydelser i forbindelse med leje/anvendelse af salen. Parterne udarbejder i fællesskab et kommissorium for udvalgets opgaver mv.
30	Tvister
30.1	Alle tvister og uoverensstemmelser, som direkte eller indirekte måtte udspringe af nærværende Lejekontrakt eller dennes fortolkning, skal afgøres ved domstolene efter dansk rets almindelige regler.
30.2	Kommunen erklærer ved sin underskrift på denne Lejekontrakt at have modtaget og gennemgået Boligministeriets checkliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter, der vedhæftes som Bilag 5 .
IV. Betingelser for Lejekontrakten	
31	Betingelser
31.1	Denne Lejekontrakt er betinget af: <ol style="list-style-type: none"> 1. Godkendelse af Kommunens byråd 2. Godkendelse af Statsforvaltningen Hovedstaden, jfr. § 12 i 2004-aftalen og lånebekendtgørelsens § 14 3. Godkendelse af Økonomi- og Indenrigsministeriet, jfr. lånebekendtgørelsens § 11 4. Samtidig indgåelse af ”Overdragelsesaftale vedr. ideel andel samt inventar og løsøre i Gribskov Kultursal” og at de heri aftalte overdragelser gennemføres. 5. Samtidig indgåelse af ”Aftale om overdragelse af arealer og servitutmæssig regulering af arealer ved Gribskov Gymnasium” og at de heri aftalte overdragelser og servitutmæssige reguleringer gennemføres. 6. Den samlede overdragelse fra Undervisningsministeriet til Gymnaset af ejendommen matr. nr. 5 dg Helsingør med tilhørende bygninger gennemføres i overensstemmelse med disse parterers aftaler.

For Gribskov Gymnasium

(underskrifter)

Helsingør, den 2014

For Gribskov Kommune

(underskrifter)