

15. maj 2014
J.nr. 2022998

RAMMEAFTALE

Mellem

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

og

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 projektere 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, [museum,] biograf, musikscene, restaurant og cafe, udstillingsfoyer samt tilhørende udemiljø langs Søborg Kanal og kulturbro. Etape 2 forventes færdiggjort i [INDSÆT FORVENTET FÆRDIGGØRELSESTIDSPUNKT] 2015.
- 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 erhvervslejeaftale 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.

2. Lejemål

2.1 Samtidig med underskrivelsen af denne rammeaftale underskriver parterne den som **bilag 1** vedhæftede erhvervslejekontrakt vedrørende lejemålet [ANGIV LEJEMÅLET] i etape 2 med forventet overtagelse [INDSÆT FORVENTET OVERTAGELSESDATO]. Erhvervslejekontrakten indeholder bl.a. følgende vilkår:

- a) etape 2 opdeles i ejerlejligheder, hvoraf kommunens lejemål udgør en selvstændig ejerlejlighed;
- b) lejemålet er uopsigeligt fra begge parternes side i en periode på [20] år fra lejemålets overtagelse;
- c) lejen fastsættes ved lejemålets overtagelse med udgangspunkt i en kvm-leje på [1.250] kr. uden indretning, hvilken leje er genstand for årlig indeksregulering svarende til udviklingen i nettoprisindekset, dog med mindst [3] % p.a.;
- d) ud over lejen betales for varme, el og vand efter forbrug, ligesom der betales et månedligt bidrag på skønnet [INDSÆT BELØB] kr. til dækning af lejemålets andel af fællesudgifterne i etape 2, herunder udgifter til [ANGIV FÆLLESUDGIFTSPOSTER, HERUNDER BL.A. BIDRAG TIL KULTURFONDEN];
- e) [ANGIV EVT. ANDRE CENTRALE VILKÅR I LEJEKONTRAKTEN].

2.2 I bilag [XX-YY] til erhvervslejekontrakten er angivet de overordnede krav til lejemålets stand ved overtagelsen. På tidspunktet for erhvervslejekontraktens underskrivelse er det på grund af etape 2's stade ikke muligt at specificere kravene til lejemålet nærmere. Kravene specificeres efterfølgende i samarbejde

mellem parterne. Erhvervslejekontrakten er fra kommunens side betinget af, at der mellem parternes side opnås enighed om disse krav, idet det i modsat fald står kommunen frit at træde tilbage fra erhvervslejekontrakten og denne rammeaftale i øvrigt.

3. Forkøbs- og køberettigheder

- 3.1 Kommunen er i medfør af erhvervslejekontraktens § [XX] tildelt en forkøbsret til såvel ejerlejligheden, hvori lejemålet er beliggende, som hele etape 2 i tilfælde af hel eller delvis overdragelse af etape 2, jf. dog punkt 6.1 nedenfor.
- 3.2 Endvidere har kommunen i medfør af erhvervslejekontraktens § [ZZ] køberet til såvel ejerlejligheden som hele etape 2, efter kommunens valg, [i tilfælde af den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighedens konkurs mv., eller hvis driften af Kulturhuset efter opførelsen ikke er tilfredsstillende].
- 3.3 Kommunens forkøbs- og køberettigheder i medfør af erhvervslejekontrakten[, som kan gøres gældende mod de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i etape 2], tinglyses som servitutter på de ejendomme, hvorpå etape 2 er beliggende.

4. Kulturfond mv.

- 4.1 KG har stiftet en [fond] ved navn Kulturfonden, hvis formål det bl.a. er [i overensstemmelse med visionen for Kulturhavn Gilleleje stedse at sørge for aktiviteter mv. i Kulturhuset til glæde for dets brugere og borgerne]. 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 Kulturfonden, så længe kommunens lejemål løber.

5. Øvrige dokumenter

- 5.1 Som **bilag 4** vedhæftes [husorden for Kulturhuset], som alle ejere og lejere af ejerlejligheder i etape 2 er pligtige at efterleve.
- 5.2 Som **bilag 5** vedhæftes [vedtægter for Ejerforeningen Kulturhuset], som alle ejere af ejerlejligheder i etape 2 er pligtige at være medlemmer af.
- 5.3 Som **bilag 6** vedhæftes vedtægter for Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje, er ejerforeningen pligtig at være medlem af.

6. Overdragelse

- 6.1 KG er berettiget til at overdrage etape 2 til Gilleleje Brugsforenings ejendomsselskab, EGB A/S (CVR-nr. 32 27 73 65), uden at dette udløser forkøbsret til kommunen. Det forudsættes herved, at der er tale om samlet overdragelse af etape 2, herunder også af denne rammeaftale, og at KG indestår for EGB A/S' opfyldelse af KG's forpligtelser i medfør af denne rammeaftale. De gældende vedtægter for EGB A/S vedhæftes som **bilag 7**.
- 6.2 I øvrigt kan en part ikke overdrage rettigheder og forpligtelser i medfør af denne rammeaftale uden den anden parts forudgående samtykke.

7. Tvister

- 7.1 Enhver tvist mellem parterne i anledning af denne rammeaftale afgøres efter dansk ret ved de danske domstole.

8. Omkostninger

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

Dato: / 2014
For Kulturhavn Gilleleje A/S

Dato: / 2014
For Gribskov Kommune:

BILAGSFORTEGNELSE:

- Bilag 1: Erhvervslejekontrakt [med bilag]
- Bilag 2: [Vedtægter for Kulturfonden]
- Bilag 3: [Samarbejde vedrørende Kulturfonden]
- Bilag 4: [Husorden for Kulturhuset]
- Bilag 5: [Vedtægter for ejerforeningen Kulturhuset]
- Bilag 6: Vedtægter for Grundejerforeningen Kulturhavn Gilleleje
- Bilag 7: [Vedtægter for EGB A/S]