

ERHVERVSLEJEKONTRAKT VEDRØRENDE LOKALER OG AREALER PÅ BREDEKÆRGAARD

MELLEM

ISHØJ KOMMUNE

CVR-nr. 11 93 13 16

Ishøj Store Torv 20

2635 Ishøj

og

FGU Vestegnen

CVR-nr. 39 81 64 31

Oksens Kvarter 14

2620 Albertslund

1.BAGGRUND.....	4
2.DET LEJEDE	4
3.IKRAFTTRÆDEN OG STAND	5
4.ANVENDELSE	5
5.LEJE OG DEPOSITUM	6
6.REGULERING AF LEJEN.....	7
7..MOMS	7
8.FORBRUGSUDGIFTER.....	7
9.ÆNDRINGER I DET LEJEDE	8
10.FORSIKRINGER OG ANSVAR.....	8
11.SKILTNING.....	8
12.VEDLIGEHOLDELSE.....	9
13.FRAFLYTNING.....	9
14.AFSTÅELSE OG FREMLEJE	9
15.TINGLYSNING	10
16.TVISTER.....	10
17.UNDESKRIFTER	10

ERHVERVSLEJEKONTRAKT VEDRØRENDE AREALER OG LOKALER

MELLEM

Ishøj Kommune

CVR-nr. 11 93 13 16

Ishøj Store Torv 20

2635 Ishøj

("IK")

OG

FGU Vestegnen

CVR-nr. 39 81 64 31

Oksens Kvarter 14

2620 Albertslund

("FGU")

(begge tilsammen benævnt "Parterne" og hver for sig en "Part")

1. BAGGRUND

- 1.1 Denne erhvervslejekontrakt vedrørende arealer og lokaler ("Lejeaftalen") indgås som led i et nærmere defineret samarbejde mellem Ishøj Kommune (IK) og FGU Vestegnen (FGU) om etablering af uddannelsesmuligheder med base på ejendommen, " Bredekærsgaard " (Tranegilde Bygade 4) og i øvrigt med ophold, opgaver og undervisning også i den nærliggende " Ishøj Dyrepark " (Brentevej 28, 2635 Ishøj).
- 1.2 FGU ønsker at anvende et nærmere specificeret kontorareal/undervisningsfacilitet på ejendommen samt opnå dispositionsret over toilet- og omklædningsfaciliteter, adgang til køkken

og med tillæg af uhindret tilgængelighed til de eksisterende dyrehold, herunder mulighed for at følge fodring og dyrenes udvikling.

- 1.3 Parterne indgår på denne baggrund denne Lejeaftale, som regulerer vilkårene for FGUs disponering over en del af Kommunens ejendom og inkluderet en endnu ikke nærmere fastlagt råderet over udenomsarealer m.v.

2. DET LEJEDE

- 2.1 Lejeaftalen vedrører delarealer på Kommunens ejendom, beliggende Tranegilde Bygade 4, 2635 Ishøj og benævnt " Bredekærsgaard ".
- 2.2 Det lejede omfatter som udgangspunkt en pavillon på ca. 90 kvm. indeholdende opholdsareal, undervisningslokale, toilet og badefaciliteter. Pavillonen ejes af 3-mand via IK.
- 2.3 Ved denne løsning, er det hensigten, at der til afløsning heraf og forventet pr. sommeren 2026, nyindrettes faciliteter i en tilhørende ladebygning, som i omfang og indretning skal aftales nærmere mellem parterne inden udgangen af august 2025.
- 2.4 Der vil i så fald være tale om en væsentlig investering foretaget af IK/udlejer, og lejeniveauet vil herefter blive reguleret i opadgående retning, og med udgangspunkt i en model med amortisering af den af IK foretagne investering over en forventet længde af lejeperioden.
- 2.5 De til FGU tilknyttede personer har adgang til Det Lejede.
- 2.6 Personer, der er tilknyttet Kommunen eller administrationen på " Bredekærsgaard ", har adgang til Det Lejede i det omfang det er nødvendigt i forbindelse med rettigheder og forpligtelser, der følger af Lejeaftalen og som påhviler Kommunen som ejer.
- 2.7 Bekendtgørelse nr. 311 af 27. juni 1983 finder ikke anvendelse på Lejeaftalen. Uanset at Det Lejede måtte blive opmålt efter Lejeaftalens indgåelse, og denne opmåling måtte udvise en

afvigelse fra det i punkt 2.2 anslåede areal, foretages der ikke regulering af de pligtige pengeydelse i henhold til Lejeaftalen.

- 2.8 Kommunens indskrænkninger og/eller begrænsninger i Det Øvrige Areal eller FGUs anvendelse heraf skal tåles af FGU, uden at FGU er berettiget til at rette krav mod Kommunen.
- 2.9 Indskrænkninger eller begrænsninger vedrørende Det Øvrige Areal må ikke medføre, at FGU ikke kan få adgang til Det Lejede eller benytte det til formålene nævnt i punkt 1.3.

3. IKRAFTTRÆDEN OG STAND

- 3.1 Lejeaftalen træder i kraft 1. marts 2024 og udløber med udgangen af 2030 (31. december 2030), jf. dog punkt 3.2. Lejeforholdet er således gensidigt uopsigeligt i denne periode.
- 3.2 Parterne kan genforhandle Lejeaftalen med henblik på forlængelse af lejeperioden i punkt 3.1 samt ændring af øvrige vilkår. I så fald skal genforhandlingen være igangsat senest 1. januar 2028 og være afsluttet senest den 1. juli 2028 og med respekt af aftaler indgået i tilknytning til pkt. 2.3.
- 3.3 Det Lejede overtages som beset og i den stand, som Det Lejede er og forefindes på Ikrafttrædelsestidspunktet, men med respekt af nærmere aftalte ombygnings- eller indretningsarbejder som IKs forpligtelse.
- 3.4 Senest på Ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en overdragelsesforretning, og Kommunen udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport, der vedlægges Lejeaftalen som Bilag 2. FGU skal senest 14 dage efter modtagelsen af indflytningsrapporten meddele Kommunen eventuelle indsigelser mod denne.
- 3.5 Eventuelle mangler ved Det Lejede, der ikke hindrer, at Det Lejede kan anvendes som anført i punkt 4.1, udskyder ikke Ikrafttrædelsestidspunktet. Eventuelle øvrige forbedringer af Det Lejede, som FGU er forpligtet til at gennemføre til opfyldelse af lovmæssige forpligtelser, fx klima- eller miljøforpligtelser eller med henblik på at få ibrugtagningstilladelse, sker for FGUs regning.

4. ANVENDELSE

- 4.1 Det Lejede må alene anvendes til de formål nævnt i punkt 1.3 samt andre formål i relation til FGUs virksomhed. Det Lejede må ikke anvendes til andre formål uden Kommunens forudgående skriftlige samtykke.
- 4.2 Kommunen er ansvarlig for, at Det Lejede i henhold til gældende lokalplan kan anvendes til det i punkt 4.1 anførte formål. FGU er ansvarlig for, at udlejningen af Det Lejede i øvrigt opfylder alle andre myndighedskrav, herunder brandkrav.
- 4.3 FGU er ansvarlig for FGUs konkrete anvendelse af Det Lejede. FGU er således ansvarlig for, at den under punkt 4.1 nævnte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter, og FGU er selv

ansvarlig for indhentelse og opretholdelse af alle tilladelser, som kræves med hensyn til Det Lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold.

4.4 FGU er erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændelig - som påføres Det Lejede som følge af FGU's installationer, ombygninger eller FGU's øvrige råden over Det Lejede.

5. LEJE

5.1 IK stiller en pavillon til rådighed (ca. 90 kvm.) indeholdende de aftalte lokaliteter/faciliteter og tilsluttet til el, vand, varme og afløb.

5.2 Lejen for denne facilitet/disse lokaliteter er aftalt til årligt 300.000 kr. svarende til 25.000 kr. månedligt.

Jfr. pkt 2.3 stiller IK med virkning fra medio 2026 en ombygget/renoveret ladebygning til rådighed efter følgende overordnede principper

- Der nyindrettes 250 kvm. i ét plan
- Indeholdende undervisningslokaler, opholdsareal, toiletter med omklædning samt køkkenafsnit
- Nyindretningen inkluderer nødvendig varme og ventilation samt nye vinduer
- Arbejdet vil blive planlagt under hensyntagen til ønsker fra FGU om nærmere detaljer
- Arbejdet iværksættes og planlægges med henblik på overdragelse pr. 1. august 2026

Lejen vil fra dette tidspunkt blive reguleret i opadgående retning i overensstemmelse med dette forøgede areal samt IKs investering i renoveringen.

Udgangspunktet er IKs investering i denne ombygning og med fastsættelse af lejens størrelse med baggrund i ydelsen på et 20-årigt realkreditlån.

Med det nukendte renteniveau, vil den nye årsleje fra 1. august 2026 udgøre

600.000 kr. svarende til 50.000 kr. månedligt.

6. REGULERING AF LEJEN

Lejen reguleres én gang årligt med den procentvise stigning i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (januar 2023 = 100 som basis tal), dog maksimalt 2,5 % årligt og som minimum 1,5 %.

Første regulering kan tidligst ske 12 måneder efter Ikrafttrædelsestidspunktet.

Lejen reguleres hvert år 1. januar på baggrund af udviklingen i nettoprisindekset fra måneden 15 måneder før reguleringen til måneden 3 måneder før reguleringen. Regulering sker altid på baggrund af den på reguleringstidspunktet gældende leje.

Den forhøjede leje beregnes dermed efter følgende princip:

Aktuel leje x nyt indeks

Gammelt indeks

Hvis Danmarks Statistik ophører med at udregne nettoprisindekset, er Parterne enige om at anvende et andet prisindeks, som i størst muligt omfang svarer til det udgåede indeks.

Hvis Kommunen ikke foretager regulering af Lejen i henhold til dette punkt 6, udskydes Kommunens ret til at kræve Lejen reguleret ind til næstkommende 1. januar.

6.1 Lejen kan reguleres til markedslejen, jf. Erhvervslejelovens § 13.

7. MOMS

7.1 Betalinger i henhold til denne Lejeaftale er ikke momsbelagt.

8. FORBRUGSUDGIFTER

8.1 Alle udgifter til forsyning af Det Lejede med diverse forbrug af energi, inklusiv afgifter og eventuel målerleje, betales af FGU direkte til forsyningsselskaberne i henhold til særskilt måler og i det omfang det er muligt. FGU er i så fald pligtig at lade sig registrere hos forsyningsselskaberne som selvstændig bruger. Hvis det ikke er muligt at oprette FGU som selvstændig bruger i forhold til de respektive forsyningsselskaber, er parterne enige om, at der skal søges en model for afregning af dette forbrug, som har basis i en opgørelse med indbyrdes fordeling efter arealer. IK er berettiget til udover selve lejen at opkræve et á conto beløb til dækning heraf, og IK udarbejder en årlig opgørelse.

8.2 FGU skal sikre, at affald placeres på de af Kommunen anviste steder.

9. ÆNDRINGER I DET LEJEDE

9.1 FGU er berettiget til at ændre Det Lejede, hvis det er nødvendigt til opfyldelse af:

- forpligtelser, som FGU har efter Lejeaftalen,
- forpligtelser som påhviler FGU som ansvarlig for en specifik uddannelse oprettet som led i aftalen med IK og
- eventuelle specifikke forpligtelser i forhold til de formål, som Det Lejede anvendes til.

9.2 FGU er udover ændringer, jf. punkt 8.1, ikke berettiget til at foretage ændringer af Det Lejede uden Kommunens forudgående skriftlige accept, medmindre en sådan ret fremgår af præceptive lovbestemmelser i erhvervslejeloven. Erhvervslejelovens § 38, stk. 1 finder således ikke anvendelse.

9.3 FGU's ændringer af Det Lejede skal opfylde myndighedernes krav og udføres af autoriserede håndværkere. Det påhviler FGU for egen regning at indhente alle nødvendige tilladelser og opfylde ethvert myndighedskrav, inden ændringernes påbegyndelse. FGU er forpligtet til af egen

drift straks og løbende at holde Kommunen orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgning, tilladelse mv.

- 9.4 FGU er erstatningsansvarlig på objektivt grundlag for skader, der er forårsaget af de ændringer, FGU har foretaget i Det Lejede.

10. FORSIKRINGER OG ANSVAR

- 10.1 Kommunen har tegnet bygnings- og brandforsikring for Ejendommen, herunder Det Lejede.
- 10.2 FGU er forpligtet til selv at vurdere, og eventuelt tegne, eventuelle øvrige forsikringer, herunder til egne løsøre, bygninger og maskiner, som FGU måtte have behov for.

11. SKILTNING

- 11.1 FGU er ikke berettiget til at opsætte skilte på Ejendommen eller Det Lejede uden Kommunens forudgående skriftlige accept.

12. VEDLIGEHOLDELSE

Ik forestår al udvendig løbende vedligeholdelse samt påkrævede fornyelser, og er ansvarlig for at sikre en vedvarende forsvarlig drift af FGUs aktiviteter.

Løbende indvendig vedligeholdelse påhviler FGU.

13. FRAFLYTNING

- 13.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen skal FGU aflevere Det Lejede til Kommunen.
- 13.2 Parterne er enige i, at ændringer af Det Lejede, jf. pkt. 9.1, ikke skal reetableres. Desuden skal der ikke ske reetablering af eventuelle andre ændringer, hvis disse ændringer ikke medfører, at det Lejede afleveres i ringere stand, end det var på Ikrafttrædelsestidspunktet. Ved aflevering i en ringere stand er FGU forpligtet til at retablere efter nærmere aftale.
- FGU skal aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, også de låse, som FGU selv har installeret.
- 13.3 Senest på Ophørsdagen kl. 12.00 gennemgår Parterne Det Lejede (flyttesyn) for at konstatere, om Det Lejede er afleveret som aftalt. Kommunen udarbejder en fraflytningsrapport, der skal underskrives af Parterne. Efter flyttesynet er FGU afskåret fra at anvende og/eller foretage arbejder i Det Lejede.
- 13.4 Kommunen kan forlange, at FGU betaler Lejen samt alle øvrige betalinger i henhold til Lejeaftalen, for perioden efter Ophørstidspunktet, og indtil der er sket istandsættelse og

reetablering i henhold til punkt 13.1, herunder for en eventuel periode, som medgår til afklaring af tvister vedrørende Det Lejedes stand ved FGUs fraflytning.

14. AFSTÅELSE OG FREMLEJE

14.1 FGU har ikke ret til at afstå Det Lejede til tredjemand, hverken helt eller delvist.

14.2 Erhvervslejelovens § 55 finder således ikke anvendelse.

14.3 FGU er ikke berettiget til at fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af Det Lejede til tredjemand.

14.4 Enhver overgang af den bestemmende indflydelse i FGU forstået i overensstemmelse med princippet i selskabslovens § 7 betragtes som afståelse og må følgelig ikke ske.

15. TINGLYSNING

15.1 FGU er berettiget til for egen regning og for egen foranledning af lade Lejeaftalen tinglyse på Ejendommen med respekt af samtlige på tinglysningstidspunktet lyste byrder og servitutter samt med respekt af eventuelle nuværende og fremtidige pantehæftelser.

15.2 FGU er forpligtet til at aflyse Lejeaftalen fra Tingbogen senest på Ophørstidspunktet. I modsat fald er Kommunen berettiget til at lade Lejeaftalen aflyse for FGUs regning.

16. TVISTER

16.1 Enhver tvist mellem Parterne, der måtte opstå i forbindelse med Lejeaftalen, herunder om Lejeaftalens eksistens eller gyldighed, skal søges løst mellem Parterne gennem dialog og forhandling.

16.2 Kan en mindelig løsning ikke opnås, kan enhver Part indbringe sagen for de almindelige domstole. Tvister i forbindelse med Lejeaftalen afgøres i henhold til dansk rets almindelige regler.

17. UNDERSKRIFTER

17.1 Hver Part modtager et eksemplar af den underskrevne aftale.

Den:

Den:

Sted:

Sted:

For Ishøj Kommune:

For FGU Vestegnen:

Navn:

Navn:

Titel:

Titel:

Navn:

Navn:

Titel:

Titel: