

TILLÆG TIL

- **GRUNDLEJEKONTRAKT OM LEJE AF GRUNDEN MATR. NR. 1641
UDENBYS VESTER KVARTER, KØBENHAVN**
- **1999-AFTALEN OM VANDKULTURHUSET**
- **OVERDRAGELSESAFTALE OM DGI-BYENS 4. ETAPE**

MELLEM KØBENHAVNS KOMMUNE

OG FORENINGEN FOR DGI'S LANDSCENTER I KØBENHAVN FOR
IDRÆT OG KULTUR

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	FORMÅL OG BAGGRUND	4
2.	DEFINITIONER	7
3.	DISPOSITIONSRETTE OG BETALING HERFOR	9
4.	STØTTE TIL RENOVERING.....	11
5.	ÆNDRING AF GRUNDLEJEKONTRAKTEN §§ 8-10	13
6.	LEJEBETALING FOR BRUG AF KOMMUNENS GRUND	14
7.	ØVRIGE VILKÅR	15
8.	BETINGELSER	17
9.	UNDERSKRIFTER	18

BILAG

Bilag 1	Aftale om hjemfaldspligt og panthaverklausul
Bilag 2	Aftale om tillægskøbsum for DGI-byens grund
Bilag 3	Oversigt over bygninger på Kommunens grund og DGI-byens grund med angivelse af de Faciliteter, som Kommunen har Dispositionsret til
Bilag 4	Principper for fastsættelse og administration af foreningstider samt fordeling af tiderne
Bilag 5	Grundregler for aflysning
Bilag 6	Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan fra Rambøll dateret 6. marts 2015
Bilag 7	Grundlejevurdering af Kommunens grund – den del, der anvendes kommercielt
Bilag 8	Grundlejevurdering af Kommunens grund – den del, der anvendes til almennyttige formål
Bilag 9	Arbejdsklausul
Bilag 10	Klausul om beskæftigelse af praktikanter
Bilag 11	Vedtægter for DGI-byen pr. 6. april 2016

TILLÆG TIL

- **GRUNDLEJEKONTRAKT OM LEJE AF GRUNDEN MATR. NR. 1641
UDENBYS VESTER KVARTER, KØBENHAVN**
- **1999-AFTALEN OM VANDKULTURHUSET**
- **OVERDRAGELSESAFTALE OM DGI-BYENS 4. ETAPE**

MELLEM Københavns Kommune
 (CVR nr. 64942212)
 Rådhuset
 1599 København

("Kommunen")

OG Foreningen for DGI's Landscenter i København for
 Idræt og Kultur
 (CVR nr. 19476502)
 c/o DGI-BYEN
 Tietgensgade 65
 1704 København V

("DGI-byen")

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

1. FORMÅL OG BAGGRUND

1.1 Formålet med dette Tillæg er at foretage ændringer i aftalerelationen mellem Parterne, herunder vedrørende:

- (i) Kommunens Dispositionsret og betaling herfor
- (ii) Kommunens økonomiske bidrag til DGI-byen med henblik på, at DGI-byen kan indhente et renoveringsefterslæb
- (iii) Ophør, misligholdelse og genforhandling af Grundlejekontrakten
- (iv) Kommunens opkrævning af markedsleje for DGI-byens leje af Kommunens grund

- 1.2 Pkt. 1.3-1.7 indeholder en opsummering af forløbet fra 1995 til indgåelsen af dette Tillæg med det formål at skabe overblik over gældende forpligtelser parterne imellem af relevans for dette Tillæg.
- 1.3 Indgåelse af Hensigtserklæringen:
- 1.3.1 Parterne tiltrådte den 2. november 1995 en hensigtserklæring om Parternes vilighed til at etablere af et kultur- og idrætscenter med centerfunktion ("**Hensigtserklæringen**").
- 1.4 Aftale om udlejning af Kommunens grund:
- 1.4.1 Parterne indgik den 2. november 1995 en aftale om opførelsen af et kultur- og idrætscenter som anført i Hensigtserklæringen ("**Grundlejekontrakten**").
- 1.4.2 I Grundlejekontrakten er det aftalt, at Kommunen stiller et areal til rådighed for DGI-byen. Dette areal er i dag matr.nr. 1641 Udenbys Vester Kvarter ("**Kommunens grund**").
- 1.4.3 Grundlejekontrakten er for begge parter uopsigelig til den 31. maj 2096 (§ 2).
- 1.4.4 Kommunen er tildelt en andel af facilitetstimerne for kultur- og idrætscenteret og forpligter sig til at aftage 60 % af facilitetstimerne 40 uger om året i skolernes åbningstid og 15 % i skolernes ferieperioder ("**Aftagepligten**"). Kommunen får en samlet dispositionsret på 50 % af lokaletimerne til centerets kultur- og idrætsrelaterede lokaler ("**Dispositionsretten**"). Placeringen og disponeringen af de tildelte timer forhandles årligt mellem Parterne. Ved manglende enighed anvendes den tidsmæssige placering angivet i bilag 2 til Grundlejekontrakten for ugerne uden for skolernes ferieperiode (§ 6).
- 1.4.5 Kommunens betaling for Dispositionsretten skulle reguleres årligt og indeholde de regnskabsmæssige driftsomkostninger, herunder almindelige henlæggelser til vedligeholdelse, reetablering, udbygning mv., forrentning af eventuel lånekapital, skatter og afgifter, el, vand, varme, direkte miljøudgifter, forsikringer, rengøring, tilsyn mv. (§ 6). Bestemmelsen har i praksis ikke været fulgt.
- 1.4.6 Om ændret anvendelse af centeret er det aftalt (§ 10):
- "Måtte centeret i den anførte periode frem til 31/5-2096 ikke længere opfylde sin funktion – evt. på grund af ændrede behov – har foreningen ret til helt eller delvist at ændre centerets funktioner og benyttelse efter aftale med Københavns Kommune. Afhængig af den ændrede anvendelse vil Københavns kommune være berettiget til markedsmæssig leje for grunden."
- 1.5 Aftale om Vandkulturhuset:
- 1.5.1 Borgerrepræsentationen tiltrådte den 27. oktober 1997 et forslag om et opføre et vandkulturhus på Kommunens grund ("**Kommunens beslutning om Vandkulturhuset**"). Det fremgår, at det er aftalt mellem Parterne, at Kommunen årligt

bidrager med 6,5 mio. kr. i driftstilskud til vandkulturhuset. Betalingsbestemmelsen har i praksis ikke været fulgt.

1.5.2 Til Kommunens beslutning om Vandkulturhuset er vedlagt et bilag 1: "DGI-byen, etape 2, Vandkulturhus, Principper for driftsaftale" ("**Principper for driftsaftale**"). Heraf fremgår om Kommunens betaling og råderet, at

- udgangspunktet for en driftsaftale er, at Københavns Kommune i lighed med DGI-byens 1. etape betaler 50 % af driftsudgifterne gennem et tilskud på 6,5 mio. kr. og aftager en på forhånd aftalt del af tiden i Vandkulturhuset,
- særlige brugergrupper kan i tidsrummet mandag til fredag benytte afgrænsede dele af Vandkulturhuset vederlagsfrit fra kl. 8-16, og herudover kan alle daginstitutioner, fritidshjem, klubber og ungdomsskolen benytte Vandkulturhuset vederlagsfrit i dette tidsrum.

1.5.3 Den 18. juni 1999 indgik Kommunen (Folkeoplysningssekretariatet) og DGI-byen en supplerende aftale om brugen af Vandkulturhuset ("**1999-aftalen om Vandkulturhuset**"). Efter aftalen fordeles 15-20 timer pr. uge vederlagsfrit til foreninger i perioden januar-maj og august-december. Udgiften hertil (1.000 kr./time pr. 1. januar 2000) deles mellem Kommunen og DGI-byen. Aftalens betalingsbestemmelser har i praksis ikke været fulgt.

1.5.4 Kommunen har årligt ydet driftstilskud til vandkulturhuset som en del af Kommunens samlede betaling for Dispositionsretten over DGI-byens lokaler, jf. ovenfor pkt. 1.4.5. Opførelse af DGI-byens 4. etape:

1.6 Den 1. december 2004 indgik Parterne en aftale om DGI-byens 4. etape ("**Overdragelsesaftalen**").

1.6.1 Kommunen overdrog ved Overdragelsesaftalen et ifølge tingbogen 8.239 m² stort areal, inkl. bygningen Vestauranten (som DGI-byen indtil da havde forpagtet af Kommunen), til DGI-byen. Den ubebyggede del af ejendommen skal af DGI-byen benyttes til anlæg af delvist nedgravet aktivitets- og parkeringsanlæg. Arealet er nu matr.nr. 1659 Udenbys Vester Kvarter ("**DGI-byens grund**").

Kommunen forpligter sig til at aftage timer i de nye kultur- og idrætsfaciliteter, som vil blive etableret ved gennemførelsen af DGI-byens 4. etape mod en driftsbetaling gældende i 30 år fra ibrugtagningen og vurderet til 6,5 mio. kr. pr. år (kommunalt prisniveau 2004) ved fuld udbygning (§ 7). Driftsbetalingen dækker kommunal brug af de nye idrætsfaciliteter forventeligt bestående af ny underjordisk hal, varmtvandsbassin, træningskulturhuset med løbebane og udendørs aktivitetspladser efter de samme fordelingsprincipper, som benyttes af DGI-byens etape 1 og 2 (50 % af tiden). Aftalens betalingsbestemmelser har i praksis ikke været fulgt.

1.6.2 Overdragelsesaftalen indeholder et vilkår om hjemfaldspligt (§ 3):

"Hjemfaldspligt

Ejendommen vil i forbindelse med et salg blive pålagt deklaration om hjemfaldspligt, der udløses ved 1) ejerskifte, 2) ændret anvendelse, hvormed forstås, at ejendommen ikke længere indgår som den del af DGI-byens aktiviteter, og 3) dog senest den 31. maj 2095. Ved hjemfaldet betaler kommunen intet vederlag for ejendommen.

Panthaverklausul

For at muliggøre sædvanlig belåning ved gennemførelsen af 4. etape udsteder Københavns Kommune efter forudgående godkendelse af belåningsformen, erklæring om, at kommunen overtager restgælden på lånet, såfremt hjemfaldspligten udløses – og fastholdes af kommunen – før lånet er tilbagebetalt. Nævnte klausul gælder kun lånefinansiering som optages til fuld afvikling senest 30 år efter overtagelsesdagen."

- 1.6.3 Hjemfaldspligten er gentaget i det betingede skøde ("**Det betingede skøde**"), hvoraf det tillige fremgår (§ 5):

"DGI-byen er berettiget til at lånefinansiere udgifterne forbundet med erhvervelsen af grunden og udgifterne forbundet med anlæg af aktivitets- og parkeringsanlægget. De samlede udgifter forventes at udgøre maksimalt 60 mio. [...] Såfremt hjemfaldspligten effektueres før lånet er fuldt amortiseret, er det en betingelse, at Københavns Kommune overtager eller indfrier restgælden på lånet på dette tidspunkt. DGI-byen kan kun refinansiere (omprioritere) lånet efter særskilt aftale med Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune.

Nærværende skøde begæres tinglyst servitutstiftende med prioritet forud for al pantegæld. Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen, Rådhuset, 1599 København V, er påtaleberettiget."

- 1.7 I 2016 betalte Kommunen ca. 21,3 mio. kr. ekskl. moms for Dispositionsretten til Faciliteterne.
- 1.8 Samtidig med Tillægget tiltræder Parterne den som bilag 1 vedlagte aftale om hjemfaldspligt og panthaverrettigheder samt den som bilag 2 vedlagte aftale om deklaration om tillægskøbesum for DGI-byens grund vedrørende yderligere bebyggelse.

2. DEFINITIONER

- 2.1 Bortset fra hvor andet konkret er anført eller åbenbart fremgår af sammenhængen, skal nedenstående udtryk i dette Tillæg have den her anførte betydning:

"1999-aftalen om Vandkulturhuset"	Aftale mellem Folkeoplysningssekretariatet i Københavns Kommune og DGI-byen, som ud-
--	--

	gør et supplement til Kommunens borgerrepræsentations retningslinjer for brugen af vandkulturhuset.
"Aftagepligten"	Den i Grundlejekontrakten § 6 beskrevne pligt for Kommunen til at aftage en andel af facilitetstimerne i centerets kultur og idrætsrelaterede lokaler.
"Allonge I"	Allonge I til Grundlejekontrakten dateret 3. maj 2005 om Kommunens samtykke til DGI-byens pantsætning af de for DGI-byen i henhold til Grundlejekontrakten tilkomne rettigheder til HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch. Allonge I bærer titlen "Bilag 3, Indtrædelsesret i grundlejekontrakt, benævnt "AFTALE"".
"Allonge II"	Allonge II til Grundlejekontrakten dateret 14. juli 2015 om Kommunens samtykke til transport af panthaverrettighederne i henhold til Allonge I fra HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch, til HSH Nordbank AG, Luxembourg Branch.
"Det betingede skøde"	Betinget skøde om overdragelse af DGI-byens grund i henhold til Overdragelsesaftalen.
"DGI-byens grund"	Ejendommen med matr.nr. 1659 Udenbys Vester Kvarter.
"Dispositionsretten"	Den i Grundlejekontrakten § 6 angivne ret for Kommunen til at disponere over en andel af lokaletimerne i centerets kultur og idrætsrelaterede lokaler.
"Faciliteterne"	De dele af Kultur- og Idrætscenteret, som Kommunen har Dispositionsret over.
"Hensigtserklæringen"	Hensigtserklæring af 2. november 1995 mellem Kommunen og DGI-byen om etablering af kultur- og idrætscenter i Brune Kødbby.
"Grundlejekontrakten"	Grundlejekontrakt af 2. november 1995 mellem Kommunen (som udlejer) og DGI-byen (som lejer) med tilhørende bilag 1 og 2 om opførelsen af et kultur- og idrætscenter i Brune Kødbby.
"Kommunens beslutning om Vandkulturhuset"	Københavns Overborgmesters forslag af 28. oktober 1997 om opførelse af et vandkulturhus i Brune Kødbby og Den Samlede Magistrats tiltrædelse af forslaget af samme dato.

"Kommunens grund"	Ejendommen med matr.nr. 1641 Udenbys Vester Kvarter.
"Kultur- og Idrætscenteret"	De i bilag 3 oplyste bygninger på Kommunens grund og DGI-byens grund.
"Overdragelsesaftalen"	Aftale af 1. december 2004 mellem Kommunen og DGI-byen om DGI-byens 4. etape.
"Principper for driftsaftale"	Bilag 1 til 1997-forslaget om opførelse af et vandkulturhus i Brune Kødbby (DGI-byens 2. etape), principper for driftsaftale mellem Kommunen og DGI-byen.
"Spisehuset"	Bygning, nr. 45, jf. BBR-meddelelse, opført i 1879 og beliggende på Kommunens grund, og som ejes af Kommunen.
"Tillægget"	Dette tillæg med tilhørende bilag.

3. DISPOSITIONSRETEN OG BETALING HERFOR

3.1 Omfanget af Dispositionsretten:

- 3.1.1 Kultur- og Idrætscenteret består i dag af de i bilag 3 oplyste kultur- og idrætsfaciliteter. Kultur- og Idrætscenteret er etableret som bygninger på Kommunens grund, hvor DGI-byen ejer bygningerne, idet Kommunen dog ejer Spisehuset. Kultur- og Idrætscenteret omfatter endvidere parkeringshus, produktionskøkken samt Vestauranten, som er etableret på DGI-byens grund. De dele af Kultur- og Idrætscenteret, som Kommunen har Dispositionsret over, er markeret i bilag 3 ("**Faciliteterne**").
- 3.1.2 DGI-byen stiller Faciliteterne til rådighed for Kommunen i det i Grundlejekontraktens § 6, stk. 1, samt pkt. 3.1.3-3.1.6 nedenfor, anførte omfang. Bilag 4 indeholder Principper for fastsættelse og administration af foreningstider samt fordeling af tiderne. De justeringer, som Parterne måtte aftale, herunder i brugerudvalget, skal aftales skriftligt og underskrives af begge Parter.
- 3.1.3 Lukning af alle eller dele af Faciliteterne pga. ombygning og/eller reparation udgør ikke misligholdelse fra DGI-byens side. Større ombygnings- og reparationsarbejder skal dog planlægges og drøftes af Parterne fra gang til gang. Ombygnings- og reparationsarbejder skal udføres inden for en sædvanlig og rimelig tidsperiode under hensyntagen til arbejdernes omfang og karakter og skal så vidt muligt gennemføres under hensyntagen til afviklingen af de kultur- og idrætsaktiviteter, der er omfattet af Kommunens Dispositionsret, således at disse forstyrres mindst muligt.
- 3.1.4 Udover lukning som følge af ombygninger og/eller reparationer gælder de i bilag 5 anførte grundregler for øvrige aflysninger.

- 3.1.5 Grundlejekontrakten § 6, stk. 2, 3 og 5, om brugerudvalg og fordeling af timer ændres til følgende:
- 3.1.5.1 Kommunen har etableret et brugerudvalg, der rådgiver Kommunen om anvendelsen af og fordelingen af Kommunens andel af facilitetstimerne.
- 3.1.5.2 Parterne aftaler hvert år fordelingen af de samlede facilitetstimer mellem henholdsvis de timer, som Kommunen køber via driftstilskuddet og har Dispositionsret over, og de timer, DGI-byen har rådighed over, herunder fordelingen af facilitetstimer på de enkelte Faciliteter. Parterne skal ved fastlæggelsen heraf tage hensyn til Kommunens samlede driftsbetaling og åbningstider, samt at der opnås en hensigtsmæssig og rimelig fordeling af facilitetstimerne, herunder primetime tider, dagtider og øvrige tider.
- 3.1.6 De i bilag 4 fastsatte principper for fastsættelse og administration af foreningstider erstatter Grundlejekontraktens bilag 2. I tilfælde af at Parterne ikke enes om anden fordeling af de samlede facilitetstimer, er den i bilag 4 anførte fordeling gældende.
- 3.2 Betaling for Dispositionsretten
- 3.2.1 Grundlejekontrakten § 6 om Kommunens betaling for Dispositionsretten, betalingsbestemmelserne i 1999-aftalen om Vandkulturhuset samt betalingsbestemmelsen i § 7 i Overdragelsesaftalen erstattes af pkt. 3.2.1.1-3.2.1.3:
- 3.2.1.1 Kommunens årlige betaling for Dispositionsretten udgør fra 1. januar 2018 29,254 mio. kr. ekskl. moms. Betalingen for Dispositionsretten betales kvartalsvist forud. Den første betaling på 7,3135 mio. kr. ekskl. moms forfalder til betaling den 1. januar 2018 og dækker perioden fra og med 1. januar 2018 til og med 31. marts 2018. Den anden betaling forfalder til betaling den 1. april 2018 og dækker 2. kvartal i 2018, og så fremdeles.
- 3.2.1.2 Betalingen for Dispositionsretten reguleres pr. 1. januar hvert år uden særskilt varsel på grundlag af det pris- og lønskøn til brug for budgetlægningen (Løn og priser i alt), som hvert år offentliggøres af KL. Betalingen reguleres første gang pr. 1. januar 2019.
- 3.2.1.3 Parterne er enige om, at Kommunens betaling for Dispositionsretten ved dette Tillæg er fastsat på markedsniveau, hvorved betalingen ikke overstiger, hvad tredjemand i markedet skulle betale for dispositionsret til facilitetstimer på tilsvarende vilkår, og at betalingen maksimalt dækker de omkostninger, som DGI-byen har til at opfylde Dispositionsretten fratrukket eventuelle indtægter fra

tredjeparter (øvrige end DGI) opnået ved udleje af Faciliteterne. Driftsbetalingen må ikke sidenhen overstige denne til enhver tid værende markedspris for Dispositionsretten.

3.3 § 7 i Overdragelsesaftalen udgår.

4. STØTTE TIL RENOVERING

4.1 Parterne er enige om, at der er et renoveringsbehov i DGI-byens faciliteter. Det samlede renoveringsbehov til de bygninger og faciliteter, der udelukkende anvendes til almennyttige aktiviteter, som Kommunen kan støtte, er af DGI-byen anslået til at udgøre en omkostning på ca. 76,275 mio. kr. ekskl. moms, jf. den som bilag 6 vedlagte tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan fra Rambøll.

4.2 Kommunen yder støtte til renovering med i alt 38 mio. kr., der ikke tillægges moms.

4.3 Kommunens renoveringsstøtte er øremærket til renovering af bygninger og faciliteter, der udelukkende anvendes til almennyttige aktiviteter, som Kommunen kan støtte. Kommunens renoveringsstøtte må således ikke medgå til renovering af bygninger og faciliteter, hvor der udøves kommercielle aktiviteter, f.eks. hotel og konferencefaciliteter. DGI-byen skal over for Kommunen dokumentere, at Kommunens renoveringsstøtte alene medgår til finansiering af renovering af bygninger og faciliteter, som Kommunen kan støtte, og DGI-byen er forpligtet til at udarbejde byggeregnskab, som skal indeholde alle udgifter i forbindelse med de renoveringsarbejder, hvortil Kommunen yder støtte.

4.4 Det er en forudsætning for Kommunens renoveringsstøtte, at faciliteterne i det allervæsentligste benyttes af et lokalt publikum, og at DGI-byen tilrettelægger sin markedsføring i overensstemmelse med denne forudsætning, således at der ikke sker markedsføring af de støttede faciliteter uden for DGI-byens lokalområde. DGI-byen erklærer ved underskrift af dette Tillæg, at de faciliteter, som Kommunens renoveringsstøtte medgår til, i det allervæsentligste benyttes af et lokalt publikum, og kun rent marginalt af et udenlandsk publikum.

4.5 Det er en betingelse for Kommunens renoveringsstøtte, at DGI-byen ikke markedsfører de faciliteter, som Kommunen yder renoveringsstøtte til, på sin engelske hjemmeside eller på anden måde over for et ikke-lokalt publikum. DGI-byen erklærer ved sin underskrift på dette Tillæg, at der hverken på den engelske hjemmeside eller på anden måde på underskriftstidspunktet eller sidenhen sker markedsføring af de faciliteter, der ydes renoveringsstøtte til.

4.6 DGI-byen bidrager med 38,275 mio. kr. ekskl. moms til renoveringen.

4.7 DGI-byen skal senest 1. februar 2018 sende Kommunen et udkast til renoveringsplan, som indeholder (i) en tidsplan for gennemførelsen af renoveringsarbejderne, (ii) et budget for renoveringsarbejderne, og (iii) en oversigt over DGI-byens anvendelse af Kommunens renoveringsstøtte. Kommunen skal senest 10 hverdage efter at have modtaget udkastet til renoveringsplan meddele, om

Kommunen kan godkende udkastet. Når renoveringsplanen er godkendt af Kommunen og underskrevet af begge Parter, udgør den en allonge til Tillægget.

- 4.8 Renoveringsstøtten fra Kommunen medgår til de først gennemførte renoveringsarbejder, og herefter afholdes DGI-byens bidrag.
- 4.9 Kommunens renoveringsstøtte udbetales i takt med, at DGI-byen skal betale for udført renoveringsarbejde, som kan rummes inden for Kommunens renoveringsstøtte i henhold til dette pkt. 4. Det er en betingelse for Kommunens udbetaling af renoveringsstøtte, at DGI-byen fremlægger en skriftlig erklæring fra sin bygherrerådgiver, der bekræfter, at DGI-byen har fået udført arbejder, der rummes af pkt. 4.3 og renoveringsplanen i pkt.4.7, samt fremlægger dokumentation for udgifterne hertil (fakturaer).
- 4.10 Ud over dokumentation forud for de løbende udbetalinger fra Kommunen, jf. pkt. 4.9, fremlægger DGI-byen et samlet, revisorpåtegnet regnskab over renoveringen, når Kommunens samlede renoveringsstøtte, jf. pkt. 4.2, er udbetalt.
- 4.11 Såfremt Kommunens renoveringsstøtte udgør mere end 50% af værdien af enhver kontrakt om renovering, er DGI-byen forpligtet til at overholde reglerne i udbudsloven ved indgåelse og gennemførelse af kontrakten om renovering.
- 4.12 Såfremt Kommunens renoveringsstøtte udgør mindre end 50% af værdien af en kontrakt om renovering, eller denne kontrakts værdi ikke overskrider tærskelværdien i udbudsloven, er DGI-byen i stedet forpligtet til at overholde reglerne i lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren (tilbudsloven) ved udførelsen af de renoveringsarbejder, som finansieres helt eller delvist ved renoveringsstøtte fra Kommunen.
- 4.13 DGI-byen er forpligtet til at erstatte ethvert tab, som Kommunen måtte lide som følge af DGI-byens eventuelle overtrædelser af udbudsreglerne (udbudsloven og tilbudsloven), herunder pålagt erstatning til tredjemand, pålagt økonomisk sanktion samt pålagt dækning af modparts sagsomkostninger og dækning af Kommunens egne rimelige og nødvendige sagsomkostninger i forbindelse med en sag ved Klagenævnet for Udbud eller en domstol. Renoveringsstøtte fra Kommunen kan ikke medgå til dækning af sådanne udgifter.
- 4.14 DGI-byen fremlægger senest 1. januar 2028 dokumentation for, at samtlige de renoveringsarbejder, der er omfattet af renoveringsplanen i pkt. 4.7, er gennemført. I modsat fald nedsættes Kommunens løbende betaling for Dispositionsretten, jf. ovenfor pkt. 3.2, hvert af de følgende 5 år med 1/5 af det beløb, DGI-byen mangler at bidrage til renoveringen med. Det beløb, DGI-byen mangler at bidrage til renoveringen med fastsættes som differencen mellem 38,275 mio. kr., jf. pkt. 4.6, og det beløb, som DGI-byen dokumenterer selv at have anvendt. Nedsættelsen udgør således eksempelvis med 7,655 mio. kr./år ekskl. moms (faste priser) i 5 år, hvis der alene er gennemført renoveringsarbejder finansieret af Kommunen.

- 4.15 Med henblik på at sikre, at der ikke over tid oparbejdes et nyt renoveringsefter-slæb, sender DGI-byen fra og med 2027 hvert år senest 1. maj en redegørelse til Kommunen med en beskrivelse af det aktuelle behov for vedligeholdelse og renovering af den del af DGI-byens faciliteter, som Kommunen har Dispositionsret til. Ved manglende fremsendelse heraf og efter forudgående påkrav fra Kommunen med et varsel på to uger, nedsættes Kommunens betaling for Dispositionsretten, jf. pkt. 3.2, med 10%, indtil redegørelsen foreligger. Tilbageholdte beløb efterbetales ikke.

5. ÆNDRING AF GRUNDLEJEKONTRAKTEN §§ 8-10

- 5.1 Grundlejekontraktens § 8 erstattes af følgende:
- 5.1.1 Ved Grundlejekontraktens udløb er Parterne forpligtede til at opgøre den samlede værdi af Kommunens grund med påstående bygninger samt værdien af Kommunens grund uden påstående bygninger.
- 5.1.2 Opgørelsen af de to værdier, jf. pkt. 5.1.1, sker ved en vurdering foretaget af anerkendt ejendomsmægler valgt af Parterne i fællesskab. Udgiften til vurderingen afholdes af Parterne med halvdelen hver.
- 5.1.3 Hvis Kommunens grund sælges i forbindelse med Grundlejekontraktens udløb, med eller uden påstående bygninger, forpligter Parterne sig til – efter fradrag af prioritetsgæld og eventuelle nedrivningsudgifter – at dele restprovenuet i to lige store dele. Udgør salgsprisen eksempelvis 500 mio. kr., og udgør prioritetsgælden inklusive renter (herunder eventuelle oprullede renter) 300 mio. kr., da udgør restprovenuet 200 mio. kr., og hver Part modtager da halvdelen heraf svarende til 100 mio. kr. Måtte restprovenuet være negativt, dækkes det negative beløb af DGI-byen. Hver Parts skattemæssige forhold er den anden Part uvedkommende.
- 5.1.4 Såfremt DGI-byen ønsker at erhverve Kommunens grund, eller såfremt Kommunen ønsker at erhverve DGI-byens bygninger på Kommunens grund, fastsættes værdien som den højeste af de pkt. 5.1.2 foretagne vurderinger, og den overtagende Part betaler et beløb svarende til halvdelen af restprovenuet opgjort efter pkt. 5.1.3 til den anden Part. Måtte restprovenuet være negativt, dækkes det negative beløb af DGI-byen.
- 5.1.5 Såfremt begge Parter ønsker at eje Kommunens grund, med eller uden påstående bygninger, erhverves ejendommen af højstbydende mod betaling af halvdelen af restprovenuet opgjort efter punkt 5.1.3 til den anden Part. Der vil ikke kunne bydes under det højeste beløb, der er fastsat ved vurderingen efter fremgangsmåden i punkt 5.1.2.
- 5.1.6 DGI-byen er forpligtet til at anvende den efter pkt. 5.1.3-5.1.5 modtagne del af restprovenuet til kulturelt og/eller socialt formål efter nærmere aftale med Kommunen og i øvrigt i overensstemmelse med opløsningsparagraffen i DGI-byens vedtægt.

- 5.2 Grundlejekontraktens § 9 erstattes af følgende:
- 5.2.1 Ved væsentlig misligholdelse af Grundlejekontraktens bestemmelser om DGI-byens leje af Kommunens grund eller af Tillæggets punkt 3.1 om omfanget af Kommunens Dispositionsret, kan Kommunen kræve sig bygningerne overdraget i ubehæftet stand. Såfremt Kommunen ikke ønsker at overtage bygningerne, skal arealerne af DGI-byen afleveres i ryddeliggjort stand, udgravet for bygningsfundamenter og atter opfyldt i terrænhøjde med naturligt fyld.
- 5.2.2 I tilfælde af væsentlig misligholdelse skal Kommunen, forinden Kommunen kan benytte sig af rettighederne i henhold til pkt. 5.2.1, give DGI-byen og alle eventuelle panthavere i bygningerne opført på Kommunens grund et skriftligt varsel. DGI-byen og eventuelle panthavere skal straks træffe foranstaltninger til at bringe den væsentlige misligholdelse til ophør. DGI-byen og eventuelle panthavere indrømmes dog en absolut frist på 90 hverdage til at rette for sig og bringe den væsentlige misligholdelse til ophør. Afhjælpes den væsentlige misligholdelse ikke inden fristens udløb, kan Kommunen gøre brug af Kommunens rettigheder i henhold til pkt. 5.2.1.
- 5.2.3 Hvis Kommunen måtte undlade at betale for Dispositionsretten, jf. pkt. 3.2, dog med forbehold for afkortningsretten i pkt. 4.14, og DGI-byen som følge heraf væsentligt misligholder Grundlejekontrakten eller ovenstående pkt. 3.1, udløser dette ikke de i pkt. 5.2.1 anførte misligholdelsesbeføjelser for Kommunen.
- 5.3 Grundlejekontrakten § 10 erstattes af følgende:
- 5.3.1 Vilklårene i dette Tillæg vil kunne genforhandles, såfremt udefrakommende omstændigheder væsentligt forbedrer eller forringer betingelserne for DGI-byens drift. Ændringer i skatte- og afgiftslovgivningen, som påvirker DGI-byens driftsbetingelser, anses ikke for omstændigheder, der kan begrunde en genforhandling, ligesom Parternes egne handlinger ikke anses for at udgøre sådanne omstændigheder.
- 5.3.2 Måtte Kultur- og Idrætscenteret i perioden frem til 31. maj 2096 ikke længere opfylde sin funktion – evt. på grund af ændrede behov – har DGI-byen ret til helt eller delvist at ændre Kultur- og Idrætscenterets funktioner og benyttelse efter aftale med Kommunen.
- 6. LEJEBETALING FOR BRUG AF KOMMUNENS GRUND**
- 6.1 DGI-byen betaler med virkning fra 1. juli 2017 2,065 mio. kr. pr. år til Kommunen for leje af Kommunes matrikel. Lejen er fastsat på baggrund af vurderinger, som er vedlagt som bilag 7 og 8.
- 6.2 Lejen betales kvartalsvist forud. Den første lejebetaling på 516.250 kr. forfalder til betaling den 1. juli 2017 og dækker perioden fra og med 1. juli 2017 til og med

30. september 2017. Den anden lejebetaling forfalder til betaling den 1. oktober 2017 og dækker 4. kvartal i 2017, og så fremdeles.

- 6.3 Lejen reguleres uden særskilt varsel på grundlag af nettoprisindekset hvert år den 1. juli, første gang den 1. juli 2018., dog altid med min 2%. Lejen reguleres med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra april måned det foregående år (gammelt indeks) til april måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Skal lejen reguleres med nettoprisindekset, beregnes den nye, regulerede leje efter følgende formel:

$$\frac{\text{gældende lejebetaling (kr.)} * \text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}} = \text{ny leje (kr.)}$$

- 6.4 Ud over pkt. 6.3 finder princippet i erhvervslejelovens § 13 anvendelse for regulering af lejen af Kommunens grund.
- 6.5 Såfremt DGI-byen efter indgåelsen af Tillægget øger omfanget (etagemeter) af kommercielle aktiviteter, har Kommunen ret til med et varsel på tre måneder at regulere lejebetalingen, så der betales markedsleje også for de nye kommercielle aktiviteter.
- 6.6 DGI-byen betaler fra 1. juli 2017 den til enhver tid skyldige grundskyld for Kommunens grund, pt. 1.453.034 kr. pr. år. Beløbet betales forholdsmæssigt for 2017.
- 6.7 Måtte Kommunen i henhold til lovgivningen være pligtig at opkræve andre skatter eller afgifter, herunder som følge af ændring af reglerne om dækningsafgift, afholdes sådanne af DGI-byen.
- 6.8 Hel eller delvis manglende betaling af leje efter dette pkt. 6 udgør misligholdelse fra DGI-byens side, som giver Kommunen beføjelse til, efter fremsendelse af påkrav med fem dages betalingsfrist, at modregne Kommunens til enhver tid værende fordring på lejebetaling i Kommunens fremtidige betalinger for Dispositionsretten, jf. ovenfor pkt. 3.2.

7. ØVRIGE VILKÅR

- 7.1 Panthaveres indtrædelsesret i Grundlejekontrakten med Allonge I og Allonge II:
- 7.1.1 Såfremt en panthaver i bygningerne på Kommunens grund til brugeligt pant eller på tvangsauktion overtager bygningerne, er panthaver forpligtet til at indtræde i Grundlejekontrakten med Allonge I og Allonge II på uændrede vilkår.
- 7.1.2 En panthaver, der er indtrådt i Grundlejekontrakten med Allonge I og Allonge II i henhold til ovenstående pkt. 7.1.1, er alene berettiget til at udleje eller sælge bygningerne til tredjemand mod tredjemands indtræden i Grundlejekontrakten

med Allonge I og Allonge II. Tredjemands indtræden skal godkendes af Kommunen, og accept heraf må ikke afvises uden saglig begrundelse.

- 7.2 DGI-byen er momsregistreret og løfter fuld moms af alle driftsudgifter og opkræver af enhver betaling fra Kommunen, herunder af Kommunens betaling for Dispositionsretten, jf. pkt. 3.2.
- 7.3 Arbejdsklausul og social klausul:
- 7.3.1 DGI-byen skal sikre, at de ansatte hos DGI-byen, der deltager i eller medvirker til den aktivitet, som Kommunen yder tilskud til (dette dækker også betaling for ydelser, som DGI-byen køber af Kommunen), er sikret løn (herunder særlige ydelser), arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art i henhold til en kollektiv overenskomst indgået af de inden for det pågældende faglige område mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark, og som gælder på hele det danske område, jf. bilag 9.
- 7.3.2 DGI-byen er forpligtet til at sikre, at leverandører til DGI-byen eller dennes underleverandører, der deltager i eller medvirker til den aktivitet, som Kommunen yder tilskud til, sikrer sine ansatte arbejdsvilkår efter samme principper, som efter arbejdsklausulen er gældende for DGI-byens egne ansatte, jf. pkt. 7.3.1.
- 7.3.3 DGI-byen skal orientere egne ansatte om de gældende arbejdsvilkår. DGI-byen skal endvidere sikre, at leverandører og eventuelle underleverandører orienterer deres ansatte om de gældende arbejdsvilkår, jf. bilag 9.
- 7.3.4 I tilfælde af DGI-byens tilsidesættelse af sine forpligtelser efter pkt. 7.3.1 - 7.3.3 skal Kommunen, forinden Kommunen kan benytte sig af rettighederne i henhold til bilag 9, give DGI-byen et skriftligt varsel. DGI-byen skal straks træffe foranstaltninger til at bringe tilsidesættelsen af sine forpligtelser efter pkt. 7.3.1 - 7.3.3 til ophør. DGI-byen indrømmes dog en absolut frist på 90 hverdage til at rette for sig og bringe forholdene i overensstemmelse med forpligtelserne efter pkt. 7.3.1 - 7.3.3. Bringes forholdene ikke i overensstemmelse med DGI-byens forpligtelser efter pkt. 7.3.1 - 7.3.3 inden fristens udløb, kan Kommunen gøre brug af Kommunens rettigheder i henhold til bilag 9.
- 7.3.5 Som betingelse for modtagelsen af tilskud fra Kommunen forpligter DGI-byen sig til at sikre beskæftigelse af praktikanter, jf. bilag 10.
- 7.4 Orienteringspligt:
- 7.4.1 DGI-byen orienterer løbende Kommunen om sin virksomhed, herunder om forventede væsentlige ændringer i driften. Ved behandling af begæringer om akt-

indsigt i disse orienteringer vil Kommunen høre DGI-byen, så DGI-byen får mulighed for at gøre opmærksom på oplysninger, der efter DGI-byens opfattelse bør undtages fra aktindsigt.

7.4.2 Senest den 1. juli hvert år orienterer DGI-byen Kommunen om status for overholdelse af den i pkt. 4.7 omtalte renoveringsplan. Hvis DGI-byen undlader at iagttage denne frist, sætter Kommunen med et skriftligt varsel på 8 hverdage fremtidige betalinger for Dispositionsretten i bero, indtil DGI-byen sender den omtalte status til Kommunen.

7.4.3 DGI-byen sender senest den 1. juli hvert år Kommunen kopi af det godkendte og revisorpåtegnede årsregnskab for DGI-byen. Hvis DGI-byen undlader at iagttage denne frist, sætter Kommunen med et skriftligt varsel på 8 hverdage fremtidige betalinger for Dispositionsretten i bero, indtil DGI-byen sender det eller de godkendte og revisorpåtegnede regnskaber til Kommunen. Ved behandling af begæringer om aktindsigt i disse årsregnskaber vil Kommunen høre DGI-byen, så DGI-byen får mulighed for at gøre opmærksom på oplysninger, der efter DGI-byens opfattelse bør undtages fra aktindsigt DGI-byen sender Kommunen opdaterede vedtægter for DGI-byen i tilfælde af ændringer heraf. DGI-byens gældende vedtægter er vedlagt Tillægget som bilag 11.

8. BETINGELSER

8.1 Tillægget er fra begge Parters side betinget af, at:

8.1.1 Den som bilag 1 vedlagte aftale om hjemfaldspligt og panthaverettigheder tiltrædes.

8.2 Tillægget er fra Kommunens side betinget af, at:

8.2.1 DGI-byen dokumenterer, at de faciliteter, som Kommunen yder renoveringsstøtte til, jf. ovenfor pkt. 4.3, ikke markedsføres på den engelske hjemmeside i strid med ovenstående pkt. 4.4 og 4.5.

8.2.2 DGI-byen ved gensidig retligt bindende aftale med ny bank/finansieringspartner har sikret sig fremadrettet finansiering til erstatning/forlængelse af nuværende lån oprindeligt optaget i HSH Nordbank AG, Copenhagen Branch, filial af HSH Nordbank AG, nu Luxembourg Branch.

8.2.3 Den som bilag 2 vedlagte deklaration om tillægskøbesum tiltrædes af Parterne.

8.2.4 Tillægget opnår godkendelse i Borgerrepræsentationen i Kommunen.

9. UNDERSKRIFTER

9.1 Dette Tillæg er underskrevet i to kopier, hvoraf hver Part har fået et eksemplar, der hver for sig er at opfatte som det originale Tillæg.

Den:

Den:

Sted:

Sted:

For Københavns Kommune:

For Foreningen for DGI's Landscenter i
København for Idræt og Kultur:

Navn:

Navn:

Titel:

Titel:

Den:

Den:

Sted:

Sted:

For Københavns Kommune:

For Foreningen for DGI's Landscenter i
København for Idræt og Kultur:

Navn:

Navn:

Titel:

Titel: