

Indstilling om Christiania
Bilag 13. Udkast til aftale om leje af arealer.
Kammeradvokaten

Vester Farimagsgade 23
DK-1606 København V

Telefon: 33 15 20 10
Telefax: 33 15 61 15

mail@kammeradv.dk
www.kammeradv.dk

Dato: 13. februar 2008

J.nr.: 50-2392 KMO

KONTRAKT K2.3

BILAG 3 TIL AFTALE OM OVERDRAGELSE AF EJENDOMME PÅ CHRISTIANIAOMRÅDET

Udkast

til

Aftale

om

leje af arealer på Christianiaområdet
til brug for bygninger på lejet grund i delområde II

mellem

BoligOrg
(under stiftelse)
c/o KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

og

Den Danske Stat
v/Slots- og Ejendomsstyrelsen
Løngangsstræde 21
1468 København K

Indholdsfortegnelse

1.	BAGGRUND OG FORMÅL	4
2.	DET LEJEDE	4
3.	DET LEJEDES INDRETNING OG STAND	4
4.	ANVENDELSE	5
5.	OVERTAGELSES DAG	5
6.	VARIGHED OG OPSIGELSE	5
7.	LEJENS STØRRELSE OG BETALING	5
8.	BETALING AF DRIFTSUDGIFTER	6
9.	DEPOSITUM	7
10.	FORSYNINGSFORHOLD	7
11.	VEDLIGEHOLDELSE	7
12.	RENHOLDELSE	7
13.	FORSIKRINGER	8
14.	MISLIGHOLDELSE	8
15.	FREMLEJE OG AFSTÅELSE	8
16.	OPHØR	9
17.	MOMS	9
18.	TVISTER	9
19.	TINGLYSNING	10
20.	BETINGELSER	10

Bilagsfortegnelse

- bilag 1 : Oversigt over udlejede arealer
- bilag 2 : Landinspektør NN's tegning af xx.xx.2008

1. BAGGRUND OG FORMÅL

Den 24. august 2007 meddelte kontaktgruppen på Christiania, at Christiania i lyset af en række forhold kunne acceptere statens tilbud af 26. september 2006 som uddybet og suppleret i papiret af 22. december 2006. BoligOrg er bekendt med aftalegrundlaget.

Det er et element i den indgåede aftale mellem staten og Christiania, at en almen boligorganisation skal overtage hovedparten af boligerne i de eksisterende statsbygninger. Nogle af disse boliger ligger i bygninger, der overdrages til den almene boligorganisation, men hvor staten beholder ejendomsretten til jorden under bygningerne. Det er derfor nødvendigt at fastlægge vilkårene for den almene boligorganisations brug af det areal, som bygningerne ligger på.

Nærværende aftale har til formål at udmønte denne del af aftalen mellem staten og Christiania, således at staten (udlejer) udlejer de pågældende arealer til BoligOrg (lejer).

Nærværende aftale vedrører ikke hus eller husrum, og er derfor ikke undergivet reglerne i lejelovgivningen.

2. DET LEJEDE

Aftalen omfatter de ejendomme på matr.nr. 314 B, Christianshavns Kvarter m.fl., beliggende Bådsmadsstræde 43, 1407 København K m.fl., som er medtaget på Oversigt over udlejede ejendomme (bilag 1). Placeringen af de udlejede ejendomme er vist på landinspektør NN's tegning af xx.xx.2008 (bilag 2).

Det samlede grundareal der udlejes er på ca. XXX kvm.

På grundarealet ligger der bygninger med et samlet areal på ca. 8.902 etagemeter bruttoareal. Bygningerne er overdraget i henhold til anden aftale.

De udlejede grundarealer benævnes samlet "ejendommen".

3. DET LEJEDES INDRETNING OG STAND

Det lejede overtages som det er og forefindes på overtagelsesdagen.

Udlejer bærer i forhold til lejer intet ansvar for, om arealet er i lovlig og forsvarlig stand, hverken på overtagelsesdagen eller senere.

Lejer bærer risikoen for alle fejl og mangler ved det lejede grundareal, som kan konstateres enten på overtagelsesdagen eller under lejeforholdets beståen.

4. ANVENDELSE

Det lejede skal anvendes til beboelse, og andre supplerende formål som lovligt kan varetages af lejer som almen boligorganisation, herunder i henhold til forsøgsordninger godkendt i medfør af almenboliglovens § 144. Det lejede må ikke anvendes til andre formål.

Lejer må ikke opsætte hegn, hæk eller anden lignende afskærmning på eller ud for det lejede.

Det lejede skal anvendes til lovlige aktiviteter.

5. OVERTAGELSES DAG

Det lejede overtages af lejer den 1. januar 2009 (overtagelsesdagen).

6. VARIGHED OG OPSIGELSE

Lejeaftalen er tidsubegrænset.

Opsigelsesvarslet fra både udlejers og lejers side er 29 år til den 1. i en måned.

7. LEJENS STØRRELSE OG BETALING

På overtagelsesdagen udgør den årlige leje kr. 1.246.280 (årslejen).

Årslejen på overtagelsesdagen er opgjort på grundlag af antallet af etagemeter bruttoareal i bygningerne beliggende på det lejede areal ganget med prisen på en byggeret pr. etagemeter ganget med forrentningsprocenten.

Årslejen fremkommer herefter således:

$$8.902 \text{ etm} \times 3.500 \text{ kr. pr. etm byggeret} \times 4\% = \underline{\text{kr. 1.246.280}}$$

Årslejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden med 1/12 af den til enhver tid gældende årsleje.

Første gang der betales leje er den 1. januar 2009, hvor der betales for perioden 1. januar 2009 til 31. januar 2009 med en 1/12 af årslejen. Næste gang betales der leje for perioden 1. februar 2009 til 28. februar 2009 med en 1/12 af årslejen og så fremdeles.

Selv om det ved opmåling måtte vise sig, at bruttoarealet af de bygninger, der er beliggende på det lejede areal pr. overtagelsesdagen afviger fra det ovenstående areal, skal årslejen ikke ændres. Såfremt der efter overtagelsesdagen sker ændringer af bygningernes fysiske størrelse, skal årslejen ændres tilsvarende i forhold til ændringen i bygningernes bruttoareal.

Årslejen kan ikke kræves reguleret, hverken til markedsleje, efter indeks eller på anden måde.

8. BETALING AF DRIFTSUDGIFTER

Ud over årsleje skal lejer betale for udlejers udgifter til drift og administration af det lejede.

Driftsudgifterne omfatter følgende poster med de anførte anslåede beløb pr. etagemeter.:

1. Skatter og afgifter	kr.	80,00
2. Kontingent til grundejerforening	kr.	15,00
3. Drift og administration	kr.	10,00
I alt	kr.	105,00

Alle beløb er i 2006 niveau og skal pl-reguleres efter de principper, der gælder i henhold til aftalen mellem parterne om overdragelse af ejendomme på Christianiaområdet.

Opregningen er ikke udtømmende og udlejer er berettiget til at opkræve yderligere driftsudgiftsarter over driftsregnskabet, såfremt der i årets løb har været afholdt sådanne udgifter.

Til dækning af driftsudgifterne indbetaler lejer hver måned sammen med årslejen et acantobeløb på kr. 77.893. Acontobeløbet er opgjort som 1/12 af den anslåede driftsudgift for det første år efter overtagelsesdagen. Hvert år pr. 1. januar skal acantobeløbet reguleres så det svarer til 1/12 af den forventede driftsudgift i det kommende år.

Hvert år senest den 1. maj skal udlejer aflægge driftsregnskab for det forudgående kalenderår. På grundlag af driftsregnskabet skal der foretages efterbetaling/tilbagebetaling i forhold til årets acantobetalinger. Efterbetaling henholdsvis tilbagebetaling forfalder 1 måned efter driftsregnskabet er kommet frem til lejer.

9. DEPOSITUM

Lejer stiller ikke depositum.

10. FORSYNINGSFORHOLD

Vedrørende forsyningsforhold gælder det samme som efter aftalen mellem udlejer og lejer vedrørende overdragelse af ejendomme på Christianiaområdet. Lejer er således ansvarlig for etablering, samt for fornyelse, drift og vedligeholdelse af stikledninger til det lejede.

11. VEDLIGEHOLDELSE

Lejer skal holde det lejede vedlige i sædvanligt omfang.

12. RENHOLDELSE

Lejer er forpligtet til at renholde det lejede.

Lejer er forpligtet til at sørge for vintervedligeholdelse; snerydning, saltning og grusning, samt almindelig renholdelse af udvendige adgangsarealer på og omkring det lejede frem til hovedsti.

13. FORSIKRINGER

Udlejer skal ikke holde det lejede forsikret. Lejer må selv sørge for at tegne alle de forsikringer vedrørende det lejede, som lejer måtte anse for formålstjenlige eller nødvendige.

14. MISLIGHOLDELSE

I tilfælde af lejers misligholdelse af lejeaftalen er udlejer berettiget til at opsigse eller ophæve lejeaftalen.

Ophævelse og opsigelse kan først ske 4 uger efter udlejer har reklameret over misligholdelsen overfor lejer, og lejer fortsat efter udløbet af 4 ugers fristen er i misligholdelse. Hvis udlejer efter udløbet af 4 ugers fristen vil gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for lejer, skal udlejer give meddelelse herom til lejer ved afgivelse af ophævelse eller opsigelse.

Ved ophævelse skal lejer straks ophøre med at anvende det lejede og levere det tilbage til udlejer i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende kontrakt om lejeforholdets ophør.

Ved opsigelse skal lejer senest 1 måned efter modtagelsen af opsigelsen ophøre med at anvende det lejede og levere det tilbage til udlejer i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende kontrakt om lejeforholdets ophør.

Samtlige betalinger i henhold til nærværende aftale er pligtige pengeydelse i kontraktforholdet, og manglende betaling af enhver af de forskellige ydelser skal anses for væsentlig misligholdelse.

15. FREMLEJE OG AFSTÅELSE

Lejer har ikke ret til fremleje. Det anses ikke for fremleje, at lejer stiller det lejede til rådighed for sine afdelinger.

Lejer har ikke afståelsesret.

Såfremt der af hensyn til lejers belåningsmuligheder stilles vilkår fra långiver om ret til indtrædelse i lejekontrakten ved lejers misligholdelse af låneaftalen, er udlejer indstillet på at indgå i forhandlinger med henblik på at etablere en rimelig ordning, der ikke forhindrer lejers rimelige finansieringsbehov.

Derudover vil udlejer være indforstået med at indgå i forhandlinger om afståelsesret i tilfælde af, at lejer opdeles i flere afdelinger eller indgår i en sammenlægning med en anden boligorganisation.

16. OPHØR

Ved lejeforholdets ophør skal lejer aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen.

Lejer er ikke berettiget til at fjerne bygninger, installationer eller andet fra det lejede i forbindelse med lejeforholdets ophør. Det gælder uanset, om bygningerne og installationerne m.v. befandt sig på det lejede på overtagelsesdagen eller om de er blevet tilført det lejede i lejeperioden.

Udlejer er ikke forpligtet til at kompensere lejer for værdien af bygninger og installationer m.v. som befinder sig på det lejede ved lejeforholdets ophør.

17. MOMS

Det lejede er ikke momsregistreret. Udlejer er ikke berettiget til at lade det lejede helt eller delvist momsregistrere.

18. TVISTER

Twister mellem parterne skal afgøres ved retten i København, medmindre andet udtrykkeligt er bestemt i de individuelle vilkår ovenfor.

19. TINGLYSNING

Lejer er berettiget til ved egen foranstaltning og for egen regning at lade lejeaftalen tinglyse på ejendommen med respekt af de på ejendommen allerede tinglyste hæftelser og servitutter.

20. BETINGELSER

Nærværende aftale er for begge parter vedkommende betinget af, at der mellem udlejer og lejer gennemføres aftale om overdragelse af de bygninger, der ligger på de lejede arealer.

Den Danske Stat
Slots- og Ejendomsstyrelsen

BoligOrg (under stiftelse)

København den / 2008

København den / 2008

Carsten Jarlov

NN