

**LEJEKONTRAKT
FOR
TRAFIKTÅRNET**

1.	PARTERNE.....	3
2.	DET LEJEDE	3
3.	DET LEJEDES BENYTTELSE	4
4.	LEJEMÅLETS BEGYNDELSE.....	4
5.	OPSIGELSE	4
6.	LEJE	5
7.	REGULERING AF LEJEN	5
8.	VARME OG VARMT VAND, EL OG VAND	6
9.	DET LEJEDES INDRETNING OG Udstyr	6
10.	MANGLER VED DET LEJEDE.....	7
11.	DET LEJEDES AFLEVERING VED FRAFLYTNING.....	7
12.	FREMLEJE.....	8
13.	SKILTNING	8
14.	GENERELT	8

1. PARTERNE

Mellem

Vejdirektoratet

Cvr. nr. 60729018
Niels Juels Gade 13
Postboks 9018
1022 København K

(i det følgende kaldet udlejeren)

og

Københavns Kommune

Københavns Ejendomme

Cvr. nr. 64942212
Nyropsgade 7, 5. sal
1602 København V

(i det følgende kaldet lejer)

er indgået følgende lejekontrakt vedrørende lejemålet beliggende i ejendommen matr.nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København.

2. DET LEJEDE

2.1. Det lejes postadresse er Carsten Niebuhrs Gade 49, 1577 København V.

2.2. Lejemålet omfatter:

- 10 arbejdspladser beliggende i kontrolrummet på 2. sal i Trafiktårnet.
- Hver plads udgør 6 m² fordelt på 2 m i bredden og 3 m i dybden: I alt 60 m².
- Lejer har adgang og brugsret til mødelokaler på 2. og 3. sal.
- Lejer har adgang til maskinstuen (serverrummet) på 2. sal. Adgangen er betinget af overholdelse af udlejers regler for adgang til serverrum, jf. bilag 1.
- Lejer har ret til brug af storskærmen i kontrolrummet.
- Lejer har ret til brug af reception (i tidsrummet kl. 08.00 – 16.00).
- Lejer kan med udlejers godkendelse benytte uddannelseslokalet på 2. sal.
- Lejer har desuden adgang og brugsret til fællesarealer som kantine, omklædningsfaciliteter, toiletter, tekøkken, tagetage og gæstebalkon.

Lejemålets beliggenhed og indretning er vist på vedlagte bygningstegninger, se bilag 2.

- 2.3. Til lejemålet hører brugsret til de på tidspunktet for aftaleindgåelsen eksisterende parkeringspladser på ejendommen, som man deler med ejendommens andre brugere.
- 2.4. Udlejer forbeholder sig retten til at inddrage disse parkeringspladser som led i udvikling af ejendommen.

3. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 3.1. Det lejede skal anvendes til trafikalt kontrolcenter og kontor, der understøtter arbejdet vedr. det trafikale kontrolcenter, og må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til andet formål.
- 3.2. Det forudsættes, at benyttelsen af det lejede ikke medfører lugt, støj eller på anden måde nogen form for gene eller ulempe for ejendommens øvrige beboere eller naboer.
- 3.3. Lejeren må ikke uden udlejerens godkendelse foretage ændringer af bygningsmæssig karakter, herunder ændre indretning. I forbindelse med godkendelse kan der fastsættes vilkår om retablering.

4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE

- 4.1. Lejemålet træder i kraft den 1. oktober 2015.

5. OPSIGELSE

- 5.1. Lejemålet kan af begge parter opsiges skriftligt med 12 måneders varsel til den 1. i en måned, dog tidligst fra det i stk. 2 angivne tidspunkt.
- 5.2. Lejemålet er uopsigeligt fra begge parters side til den 31. december 2016.
- 5.3. Efter nærmere aftale med udlejer er lejer berettiget til at opsiges lejemålet delvist. Delvis opsigelse kan ske efter uopsigelsesperiodens udløb, jf. stk. 2, og skal ske med samme varsel som efter stk. 1.

- 5.4. Lejeren accepterer, at lejeren ikke vil modtage erstatning, såfremt udlejerens opsigelse af lejeaftalen. ELL § 66 gælder således ikke for dette lejeforhold.

6. LEJE

- 6.1. Den årlige leje er aftalt til **kr. 1.366.000**.

Lejen udgøres af følgende poster på baggrund af en beregning af 20 % af udlejers udgifter (der henvises til beregningsgrundlaget for udgiftsfordelingen i bilag 3):

It-kabling, serverrum (faste installationer)	kr. 26.000
Reinvestering i nyt inventar og it-udstyr	kr. 500.000
Bygning: Afskrivning og renter	kr. 640.000
Løbende drift (vagt, vicevært, rengøring, renovation m.m.)	kr. 200.000

- 6.2. Foruden leje forpligter lejer sig til at betale 20 % af udlejers udgifter til IT-drift (licenser, forbrug m.m.), hvilket årligt beløber sig til **kr. 1.400.000**. (jf. bilag 3).

- 6.3. Lejen og udgiften til IT-drift betales kvartalsvis forud med en fjerdedel = kr. 691.500, jf. stk. 1 og 2, hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

- 6.4. Første betaling for perioden fra 1. oktober 2015 til 31. december 2015, såvel som senere betalinger hvis frist er blevet overskredet grundet lejeaftalens manglende godkendelse af Københavns Borgerrepræsentation, skal falde uden ugrundet ophold, efter lejeaftalen er blevet godkendt af Københavns Borgerrepræsentation.

- 6.5. Udlejerens anviser, hvor og hvordan ydelserne skal betales.

- 6.6. Lejers modregning i pligtig pengeydelse kan kun ske med krav, der er fastslået ved forlig eller dom.

7. REGULERING AF LEJEN

- 7.1. Den til enhver tid gældende leje reguleres hvert år pr. 1. januar med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Reguleringen foretages således, at den til enhver tid gældende leje ændres med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober forrige år til oktober i året før reguleringsåret. Første regulering finder sted pr. 1. januar 2016 og foretages uanset aftalt uopsigelighed.

- 7.2. Såfremt Danmarks Statistik måtte ophøre med at beregne nettoprisindekset, vil regulering være at foretage med det af Danmarks Statistik da til afløsning af nettoprisindekset beregnede indeks, henholdsvis et andet indeks, der tjener samme formål og beror på samme grundlag, såfremt parterne herved indbyrdes i alt væsentligt stilles på samme måde som hidtil.
- 7.3. Såfremt lejen er blevet forhøjet som følge af regulering til markedslejen, forbedringer, forøgede skatter og afgifter eller andre eksisterende reguleringsbestemmelser, eller som følge af reguleringsbestemmelser, som måtte blive indført ved ændringer i Erhvervslejeloven, således at den årlige leje er større end den automatisk regulerede leje, skal den årlige automatiske forhøjelse alligevel gennemføres, og forhøjelsen skal fortsat beregnes på grundlag af den hidtil gældende leje.
- 7.4. Pålægges efter lejemålets begyndelse ejendommen nye eller øgede skatter og afgifter af enhver art, også sådanne der skyldes ejendommens højere ansættelse i ejendomsverdi, kan udgiftsforhøjelsen kræves betalt gennem en forhøjelse af lejen. Lejeforhøjelse kan kræves uanset aftalt uopsigelighed.
- 7.5. Uanset de forannævnte reguleringer af lejen er parterne berettiget til at kræve regulering af lejen i henhold til Erhvervslejelovens almindelige regler herom. Herunder er parterne berettiget til at kræve lejen reguleret til markedslejen, jfr. Erhvervslejeloven § 13.
- 7.6. Uanset ændringer i lejen, jf. stk. 1-5 kan grundlejen aldrig falde til under det beløb, der er angivet i § 6, stk. 1.

8. VARME OG VARMT VAND, EL OG VAND

- 8.1. I lighed med det samlede driftsregnskab, udgør lejers betaling af driftsudgifter til det lejedes forsyning med varme og varmt vand, el og vand, 20 % af udlejers udgifter.
- 8.2. Betaling af de ovenfor nævnte udgifter betales til udlejer kvartalsvis bagud.

9. DET LEJEDES INDRETNING OG Udstyr

- 9.1. Det lejede stilles ved lejemålets begyndelse til lejerens disposition nyopført og i indflytningsklar stand.

- 9.2. Enhver yderligere indretning eller inventarfremskaffelse sker ved lejerens foranstaltning og for dennes regning, idet dog en sådan indretning, som lejereren måtte ønske at foretage på forhånd skal godkendes af udlejer.
- 9.3 Ved fremtidige investeringer i IT-systemer og udstyr bekostet af udlejer men til brug for både udlejer og lejer, skal lejer afholde 20 % af udgifterne til indkøb, etablering og den løbende drift.

10. MANGLER VED DET LEJEDE

- 10.1 Lejereren er forpligtet til at give udlejer eller dennes repræsentant adgang til det lejede indenfor normal arbejdstid med henblik på at udføre eventuelle mangelsudbedringer.
- 10.2 Udlejer er ikke erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab som følge af mangler ved lejemålet, men udlejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at udbedre konstaterede skader, for hvilke han hæfter.

11. DET LEJEDES AFLEVERING VED FRAFLYTNING

- 11.1. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort og rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, dog med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 11.2. Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejerens ejendom. Særlige indretninger opsat af lejer, såsom skillevægge, skilte og lignende, herunder ændringer foretaget af lejer, kan udlejer kræve fjernet af lejer, ligesom udlejer kan kræve sporene efter den særlige indretning retableret. Udlejer kan i stedet vælge at lade de pågældende indretninger forblive i ejendommen uden kompensation til lejer.
- 11.3. Lejer har dog ret til inden fraflytningsdagen at fjerne alt det af lejer bekostede løsøre og inventar, f.eks. kontormøbler, reklameskilte, teknisk udstyr m.v. mod at bringe det lejede tilbage til dets oprindelige stand.
- 11.4. Såfremt nødvendige istandsættelsesarbejder ikke er udført inden flyttedagen, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning. Lejer er i så fald forpligtet til at betale

leje og andre ydelser i henhold til denne kontrakt for den periode, der medgår til istandsættelsen.

- 11.5. Lejeren er ved fraflytning forpligtet til at aflevere samtlige nøgler/nøglekort til alle låse i lejemålet.

12. FREMLEJE

- 12.1. Lejer har alene ret til at fremleje til Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, og det skal ske i henhold til det overordnede formål om trafikledelse og -styring.

- 12.2. Fremlejer er forpligtet af nærværende aftale på samme vis som lejer.

13. SKILTNING

- 13.1. Lejer må alene ved udlejers godkendelse og efter udlejers anvisninger foretage skiltning på, i og ved ejendommen. Flagning eller anden form for reklame tillades ikke.

14. GENERELT

- 14.1. Enhver aftale indgået mellem parterne om dette lejemål, indgået såvel før som efter lejekontraktens underskrift, skal bekræftes skriftligt som tillæg til denne kontrakt for at kunne gøres gældende parterne imellem.

- 14.2. Erhvervslejelovens bestemmelser er gældende for dette lejemål, for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående.

- 14.3. De af lejer ansatte medarbejdere, der benytter bygningen, skal sikkerhedsgodkendes af udlejer.

- 14.4. Lejer forpligter sig til at følge udlejers it-sikkerhedspolitik.

- 14.5. Som led i udviklingen af den fælles trafikcentral forbeholder udlejer sig retten til at lave aftale med yderligere lejere.

- 14.6. Fordelingsnøglen, som ligger til grund for beregningen af udgiftsfordelingen for den fælles trafikcentral, herunder nærværende aftale og eventuelle fremtidige aftaler med yderligere lejere, skal af Trafikcentralens styregruppe revideres som minimum én gang årligt hver den 1. oktober, første gang 1. oktober 2016. Fordelingsnøglen skal derudover revideres i forbindelse med aftaleindgåelse med yderligere lejere.
- 14.7. Fra lejers side er aftalen betinget af, at Københavns Borgerrepræsentation godkender indgåelse af lejemålet.
- 14.8. Parterne er bekendte med, at begge parter er offentlige forvaltningsvirksomheder, og at der derfor blandt andet kan indrømmes aktindsigt i denne kontrakt eller dele af den efter offentlighedslovens regler.

Bilag:

- 1: Regler for adgang til serverrum i Vejdirektoratet.
- 2: Bygningstegninger af Trafiktårnet. Arealer skraveret orange har lejer adgang/brugsret til.
- 3: Oversigt over udgiftsfordeling mellem udlejer og lejer.

Dato:

Som udlejer:

Dato:

Som lejer: