



**KØGE KOMMUNE**

Sagsid 2021-014292

## **AFTALE OM AREALLEJE**

BRAGESVEJ, Skandinavisk Transport Center

Mellem Køge Kommune  
Torvet 1  
4600 Køge  
CVR-nr.: 29 18 93 74

og **[Lejer]**  
CVR-nr. [-----]

Kontaktpersoner og kontaktinfo fremgår af pkt. 11.

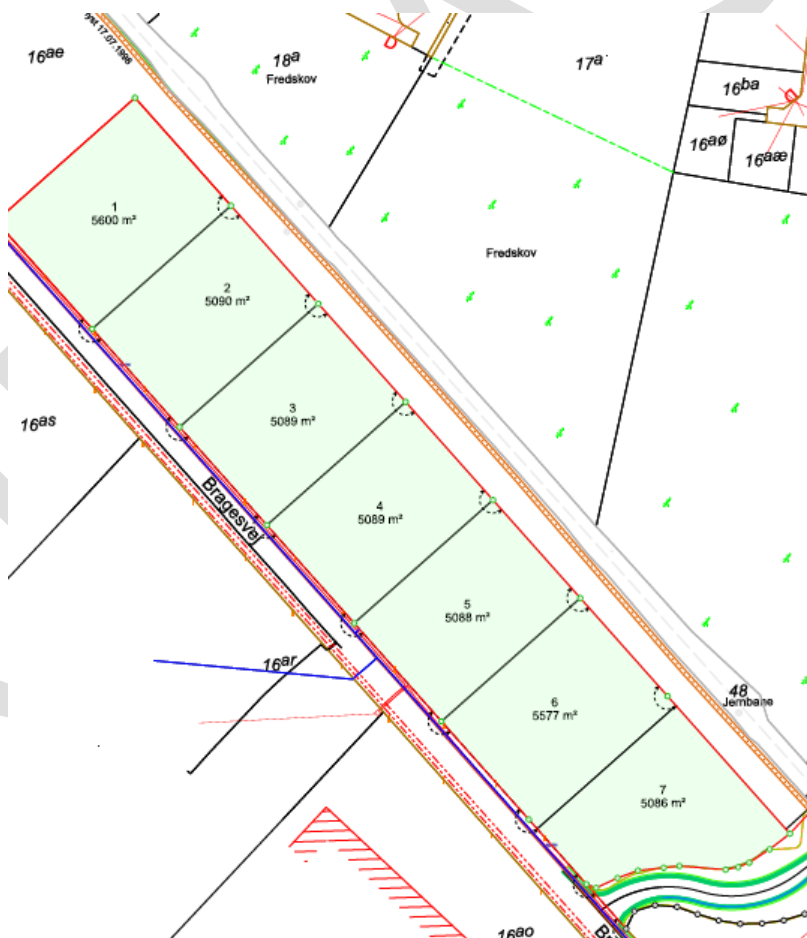
## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	BAGGRUND .....	3
2.	DET LEJEDE (GRUNDAREALET).....	3
3.	ANVENDELSE AF GRUNDAREALET.....	3
4.	LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OP OPHØR.....	4
5.	LEJE .....	4
6.	LEDNINGER MV.....	5
7.	AFLEVERING AF DET LEJEDE.....	5
8.	VEDLIGEHOLDELSE AF GRUNDAREALET .....	6
9.	ERSTATNING .....	6
10.	TINGLYSNING AF AFTALEN .....	6
11.	MEDDELELSER .....	6
12.	AFTALEN .....	6
13.	LOVVALG OG VÆRNETING.....	7
14.	IKRAFTTRÆDEN OG VARIGHED.....	7
15.	UNDERSKRIFT .....	8

## BILAG

### Bilag 3.1

Rids over Grundarealet og det aftalte delområde (xx)



Der er dags dato indgået følgende aftale om leje af grundareal beliggende Bragesvej, 4600 Køge ("Aftalen") mellem:

1) Køge Kommune, CVR-nr. 29 18 93 74, (herefter "Køge Kommune") og

2) [-----], CVR-nr. [-----], (herefter "Lejer") og

herefter hver for sig en "Part" og i fællesskab "Parterne"

## **1. BAGGRUND**

1.1 Køge Kommune ejer et grundareal på i alt 36.601 m<sup>2</sup> beliggende Bragesvej, 4600 Køge, hvoraf en mindre del p.t. anvendes til materialplads af et entreprenørfirma.

1.2 Køge Kommune ønsker at udleje det samlede grundareal eller dele heraf.

1.3 Lejer ønsker at leje [-----] m<sup>2</sup> af det i pkt. 1.1 nævnte grundareal ("Grundarealet") på de i Aftalen fastsatte vilkår.

## **2. DET LEJEDE (GRUNDAREALET)**

2.1 Lejer lejer Grundarealet af Køge Kommune med virkning fra den [-----].

2.2 Grundarealet er markeret med grønt på vedhæftede bilag 2.1.

2.3 Grundarealet består af et ubebygget grundareal, som ikke er byggemodnet. Erhvervslejeloven er ikke gældende, idet der er tale om et grundareal der ikke er omfattet af erhvervslejeloven.

2.4 Grundarealet er omfattet af lokalplan 2-38 (Skandinavisk Transport Center – Nordhøj II. Lokalplanens delområde II, der udlægger området til erhvervsformål (godshåndtering og sporarealer).

2.5 Køge Kommune er ikke bekendt med, hvorvidt Grundarealet er registreret som forurenede på vidensniveau 1 eller vidensniveau 2 efter jordforureningsloven, og Køge Kommune er heller ikke bekendt med, hvorvidt Grundarealet er forurenede ved indgåelsen af Aftalen. Køge Kommune er endvidere uden ansvar for jordbundsundersøgelser, når lejeaftalen er indgået, og der er sket indbetaling af depositum. Lejer opfordres til selv at foranstalte jordforureningsundersøgelser af Ejendommen, hvis det er af afgørende betydning for Lejer, at Grundarealet ikke er forurenede. Køge Kommune kan forlange en kopi af undersøgelsesrapporten.

2.6 Køge Kommune har ikke kendskab til jordbundsforholdene på Grundarealet, herunder til jordens bæreevne. Lejer opfordres til selv at foranstalte jordbundsundersøgelser. Køge Kommune kan forlange en kopi af undersøgelsesrapporten.

## **3. ANVENDELSE AF GRUNDAREALET**

- 3.1 Lejer er berettiget til at anvende Grundarealet i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.
- 3.2 Lejer er ansvarlig for indhentelse af alle myndighedstilladelser til brug for den påtænkte anvendelse af Grundarealet. Tilladelser, dispensationer mv., der udstedes af Køge Kommune i sin egenskab af myndighed, behandles efter almindelige forvaltningsretlige regler uafhængigt af Aftalen, og Lejer kan ikke med henvisning til Aftalens bestemmelser forvente, at sådanne tilladelser, dispensationer mv. konkret kan opnås.
- 3.3 Lejer er berettiget til for egen regning at byggemodne Grundarealet i form af at befæste hele eller dele af Grundarealet og sikre forsyning fra kollektive forsyningsvirksomheder (vand, spildevand, el, gas og fjernvarme). Eventuel byggemodning skal gennemføres i overensstemmelse med god anlægs-/byggeskik og i god håndværksmæssig kvalitet. Såvel den ønskede byggemodning og udgifterne til denne byggemodning skal – såfremt Lejer ønsker at modregne disse udgifter i fremtidige lejebetaling, jf. pkt. 5.8 – forinden arbejderne med byggemodningen igangsættes, være godkendt af Køge Kommune.
- 3.4 Lejer er berettiget til at etablere midlertidige installationer og byggeri mod at stille sikkerhed for retablering af grunden ved lejeforholdets ophør efter nærmere aftale med Køge Kommune. Sikkerhed stilles i form af forhøjet deponering eller bankgaranti.

#### **4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OP OPHØR**

- 4.1 Lejemålet begynder den [-----] og fortsætter indtil videre.
- 4.2 Lejemålet er uopsigeligt for Køge Kommune i en periode på 5 fra den [-----]. Herefter kan Lejemålet opsiges af Køge Kommune med 6 måneders skriftligt varsel til udgangen af en måned mod, at Køge Kommune refunderer Lejer den nedskrevne værdi af eventuelt gennemførte og af kommunen godkendte byggemodningsarbejder
- 4.3 Lejer er berettiget til at opsiges Lejemålet med 6 måneders skriftligt varsel til udgangen af en måned. Ved lejers opsigelse af lejemålet indenfor de første 8 år, refunderer Køge Kommune ikke Lejer nogen del af udgifterne til eventuel etablering af byggemodning. Efter det 8. år refunderes som beskrevet pkt. 4.2.
- 4.4 Udlejer er efter varsel berettiget til at opsiges lejeforholdet ved gentagne misligholdelser af lejekontrakten. Ved skærpene omstændigheder kan udlejer ophæve lejeforholdet, eks. såfremt lejers anvendelse er kriminel, eller den på anden måde er utilladelig og stødende.

#### **5. LEJE**

- 5.1 Lejer betaler en årlig leje til Køge Kommune på [-----] kr. pr. m<sup>2</sup> svarende til i alt [-----] kr. Der tillægges ikke moms til lejen.
- 5.2 Udover grundlejen betaler lejer samtlige ejer- og forbrugsudgifter (eksempelvis ejendomsskat, forbrug af vand, kloak, el, etc.). Forbrugsafgifter og grundskyld hvor udlejer hæfter for rettidig betaling som grundejer er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

- 5.3 Lejen betales med 1/12 forud hver måned senest den 1. i måneden. Udlejer kan forlange årlig lejebetaling.
- 5.4 Ved indgåelsen af Aftalen betales et depositum svarende til 6 måneders leje til dækning af eventuelle krav fra Køge Kommune mod Lejer ved lejemålets ophør.
- 5.5 Samtlige beløb, der skal betales af Lejer til Køge Kommune, skal betales ved overførsel til en konto anvist af Køge Kommune. Betalingen af enhver art skal ske uden gebyr af enhver art for Køge Kommune.
- 5.6 Rettidig betaling forudsætter, at det betalte beløb er godskrevet på Køge Kommune bankkonto på forfaldsdagen.
- 5.7 Den årlige leje reguleres hvert år den [-----] med en procent svarende til den årlige stigning i Nettoprisindekset i det foregående kalenderår, dog minimum 2 pct. pr. år.
- 5.8 Såfremt Lejer gennemfører byggemodning af Grundarealet, er Lejer berettiget til at modregne dokumenterede udgifter til byggemodningen i lejen efter pkt. 5.2 efter skriftlig godkendelse fra Køge Kommune. Køge Kommune er forpligtet til inden for rimelig tid at meddele en sådan godkendelse eller fremkomme med skriftlig og fyldestgørende begrundelse for, hvorfor en sådan godkendelse ikke kan meddeles. Køge Kommune skal iagttage god forvaltningsskik og øvrige krav til forvaltningsudførelse i forbindelse hermed.
- 5.9 Der kan alene forventes godkendt modregning og refusion, jf. pkt. 3.3 og 5.8 af byggemodningsudgifter, der tilfører arealet en varig værdi som en salgbar byggegrund. Som varig værdi anses udgifter til vejoverkørsel, befæstning af grund og evt. belægnings samt betaling af tilslutningsbidrag til eks. vand, kloak og elforsyning. Udgifter til indhegning kan ikke forventes godkendt.

## **6. LEDNINGER MV.**

- 6.1 Lejer skal undgå at skade eksisterende ledninger på Arealet.
- 6.2 Såfremt Lejer påtænker at iværksætte en aktivitet, der potentielt kan skade eksisterende ledninger, er Lejer forinden aktivitetens iværksættelse forpligtet til at afsøge og indhente oplysninger om ledninger på Grundarealet via LER.dk.
- 6.3 Eventuelle omkostninger til sikring af ledninger eller i tilfælde af ledningsskader afholdes af Lejer.

## **7. AFLEVERING AF DET LEJEDE**

- 7.1 Ved lejemålets ophør skal Lejer senest kl. 12.00 på ophørsdagen tilbagelevere Grundarealet i oprindelig og ryddet stand, herunder fri for bebyggelse, affald og installationer af enhver art bortset fra den i pkt. 3.3 nævnte byggemodning, medmindre der indgås anden skriftlig aftale med Køge Kommune

- 7.2 Senest 3 måneder inden Ikrafttrædelsesdagen udfører Køge Kommune førsyn af Grundarealet. Lejer er berettiget, men ikke forpligtet til at deltage i førsynet. Køge Kommune sender efterfølgende skriftlig dokumentation for Grundarealets tilstand til Lejer.
- 7.3 Senest 10 hverdage efter ophørsdagen udfører Køge Kommune eftersyn af Grundarealet. Lejer er berettiget, men ikke forpligtet til at deltage i eftersynet. Køge Kommune sender efterfølgende skriftlig dokumentation for Grundarealets reetablering til Lejer.
- 7.4 Hvis der er mangler ved Lejers reetablering, har Lejer efterfølgende 30 kalenderdage til at udbedre manglerne. Hvis ikke manglerne herefter er udbedret, er Køge Kommune berettiget til at lade reetableringen udføre for Lejers regning. Køge Kommune kan i den forbindelse foretage modregning i depositummet, jf. pkt. 5.4.

## **8. VEDLIGEHOLDELSE AF GRUNDAREALET**

- 8.1 Lejer forpligter sig til løbende at vedligeholde Grundarealet, installationer og eventuelle befæstede arealer således, at disse stedse fremstår ryddelige og i god og velvedligeholdt stand.

## **9. ERSTATNING**

- 9.1 Lejer er ansvarlig for enhver skade på Grundarealet, herunder skade som følge af forurening, uanset på hvilken måde forureningen er sket.
- 9.2 Parterne er – bortset fra de i pkt. 9.1 nævnte tilfælde - erstatningsansvarlige efter dansk rets almindelige erstatningsregler, idet parterne dog ikke er ansvarlige for driftstab, tabt avance eller andet indirekte tab.

## **10. TINGLYSNING AF AFTALEN**

- 10.1 Såvel Køge Kommune som Lejer er berettiget til for egen regning at tinglyse aftalen. Den anden part er forpligtet til at medvirke til, at en sådan tinglysning kan ske uden unødigt forsinkelse.

## **11. MEDDELELSER**

- 11.1 En meddelelse efter Aftalen skal for at være gyldig være skriftlig og stiles personligt til kontaktpersonen pr. e-mail på adressen anført nedenfor:
- 11.1.1 Kontaktperson hos Køge Kommune: [indsæt navn], tlf. [indsæt nummer], e-mail: [grundsalg@koege.dk](mailto:grundsalg@koege.dk)
- 11.1.2 Kontaktperson hos Lejer er: [indsæt navn], tlf. [indsæt nummer], e-mail: [indsæt]
- 11.2 En meddelelse eller anden kommunikation givet i forbindelse med denne Aftale anses for modtaget, når e-mailen er leveret til den anden Parts server.

## **12. AFTALEN**

- 12.1 Aftalen udgør hele aftalen mellem Parterne og erstatter alle forudgående aftaler eller andre forhold og sædvaner mellem Parterne.
- 12.2 Enhver ændring af Aftalen skal for at være gyldig være skriftlig, underskrevet af Parterne og fremsendt pr. e-mail.
- 12.3 Bilagene indgår fuldt ud i Aftalen, og deres indhold skal have virkning, som var deres indhold fuldt indarbejdet i Aftalen, ligesom enhver henvisning til Aftalen omfatter indholdet af bilagene.
- 12.4 De skattemæssige konsekvenser af Aftalen for Parterne er den anden Part uvedkommende.

### **13. LOVVALG OG VÆRNETING**

- 13.1 Aftalen er underlagt og reguleret af dansk ret.
- 13.2 Enhver tvist eller uoverensstemmelse, som måtte opstå i forbindelse med denne Aftale, skal søges løst ved mediation gennem Mediationsinstituttet ([www.mediationsinstituttet.dk](http://www.mediationsinstituttet.dk)) og skal finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende "Regler for behandling af sager ved Mediationsinstituttet".
- 13.3 Når en tvist efter en eller begge Parters opfattelse er opstået mellem Parterne, er hver af Parterne berettiget til at indgive begæring til Mediationsinstituttet om påbegyndelse af mediation.
- 13.4 Mediationen indebærer ikke afkald på at bruge retsmidler som arrest og forbud og er ikke til hinder for, at en Part anlægger en retssag i overensstemmelse med pkt. 13.5, eller indleder andre retlige skridt i anledning af den opståede tvist for at undgå retsfortabende passivitet eller forældelse.
- 13.5 Hvis tvisten ikke løses ved gennemført mediation, er hver af Parterne berettiget til at indbringe tvisten for Retten i Roskilde.

### **14. IKRAFTTRÆDEN OG VARIGHED**

- 14.1 Aftalen træder i kraft, når den er underskrevet af begge Parter

**15.       UNDERSKRIFT**

Som udlejer:

Køge Kommune, den

\_\_\_\_\_  
Johan Leo  
Projektchef

Som lejer:

Dato:

\_\_\_\_\_  
*Underskrift tegningsberettiget*

**16.       Til denne lejeaftale er tilknyttet følgende bilag:**

Bilag 2.1: Oversigtskort (ovenfor)

Bilag 2: Excel-ark til brug for opgørelse af modregning

Bilag 3: Faktablad (inkl. oplysninger om lejeforhold, forbrugsudgifter etc.)