

Køge Kommune har ansvaret for de lokale busruter i kommunen, og udbyder via Trafikselskabet Movia driften af disse til busoperatører.

Med busoperatøren indgås følgende

Grundlejekontrakt

vedrørende en del af matr.nr. [indsættes], beliggende [adresse] til etablering af busgarage mv.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	FORMÅL	3
2.	DET LEJEDES OMFANG OG BELIGGENHED	3
3.	ANVENDELSE	4
4.	IKRAFTTRÆDEN OG OPHØR	5
5.	ANLÆG PÅ GRUNDEN	5
6.	LEJENS STØRRELSE, REGULERING OG DEPOSITUM	6
7.	MISLIGHOLDELSE	7
8.	SKATTER OG AFGIFTER	8
9.	VEDLIGEHOJDELSE	8
10.	FORSYNINGSLÆDNINGER, FÆRDELSRET MV.	8
11.	ANLÆGGETS AFKREVNE VÆRDI	9
12.	OPHØR OG AFLEVERING	10
13.	AFSTÅELSE OG FREMLEJE	10
14.	ØVRIGE BESTEMMELSER	10

BILAG

Bilag 2.2:	Rids af Grunden
Bilag 3.3A+B:	Forureningsattester
Bilag 5.4:	Mindstekrav til Anlægget
Bilag 11.5:	Overdragelseskema

Denne aftale ("**Aftalen**") er indgået den [●] mellem

- (1) Køge Kommune, CVR-nr. 29189374, Torvet 1, 4600 Køge ("**Udlejer**"); og
- (2) [navn], CVR-nr. [...], [adresse], [postnr. og by] ("**Lejer**")

(Udlejer og Lejer er individuelt refereret til om en "**Part**" og samlet "**Parterne**").

1. FORMÅL

- 1.1 Udlejer har ansvaret for de lokale busruter i Køge Kommune, og udbyder via Trafikselskabet Movia i forbindelse med udbud A21 (enhed 12) driften af en stor del af kommunens busdrift til en busoperatør. I den forbindelse er det besluttet af tilbyde den busoperatør, som tildeles driften af enhed 12 i udbud A21 indeværende grundlejekontrakt, idet Udlejer vurderer, at dette giver en bedre mulighed for at opnå tilbud med en for Udlejer tilfredsstillende pris.
- 1.2 Trafikselskabet Movia og Lejer indgår sideløbende med Aftalen en busoperatørkontrakt med specifikke vilkår for driften af de lokale busruter i Køge Kommune. Aftalen og busoperatørkontrakten er afhængige, hvilket betyder, at hvis busoperatørens kontrakt med Movia ophører, så ophører nærværende aftale også – uanset årsag. Der henvises i den forbindelse til pkt. 4.3 nedenfor.

2. DET LEJEDES OMFANG OG BELIGGENHED

- 2.1 Det lejede grundareal er en del af matr.nr. [indsættes], beliggende [adresse] og består af et areal på mellem 10.000-14.000 m² ("**Grunden**"). Parterne er enige om, at den endelige størrelse skal fastlægges indenfor det angivne interval i overensstemmelse med Lejers tilbud. Den endelige placering af arealet indenfor det angivne rids fastlægges af Udlejer.
- 2.2 Tegning af Grunden vedlægges som bilag 2.2.
- 2.3 Eventuelle fremtidig udstykning, nærmere opmåling eller andet af Grunden berører ikke Aftalens vilkår, ligesom Lejer ikke kan modsætte sig eventuelle fremtidige udstykninger o.lign. af Grunden.
- 2.4 Grunden overtages af Lejer i den stand, hvori det er og forefindes - som beset og godkendt af Lejer, idet det er Lejers eget ansvar at bringe Grunden i en stand så denne kan anvendes til Lejers formål. Grunden er ikke byggemodnet men overtages som råjord med vejadgang. Lejer

forestår og bekoster samtlige forsyninger, belægninger, indretninger og anlæg til egen anvendelse som garageanlæg til rutebusser jf. 2.1.

2.5 Da Grunden alene omfatter et grundareal, er denne lejekontrakt ikke omfattet af erhvervslejelovens regler.

3. ANVENDELSE

3.1 Grunden skal anvendes til etablering og drift af teknisk anlæg til garageanlæg til rutebusser, herunder vaskehal, værksted, opladningsstationer, busparkering, administration og evt. oplag af brændstof. Grunden må ikke anvendes til andet formål uden Udlejers forudgående samtykke.

3.2 Udlejer er ansvarlig for, at der ved lejemålets start er vedtaget en endelig lokalplan der muliggør den påtænkte anvendelse.

3.3 Udlejer oplyser, at Grunden ikke er kortlagt som forurenet. Forureningsattest vedlægges som bilag 3.3a og 3.3b.

3.4 Lejer er ansvarlig for Grundens lovlige anvendelse og indretning i lejeperioden. Lejer har ansvaret for at indhente og opretholde eventuelle myndighedstilladelser. Efter Lejers tildeling af kontrakt samt underskrift på Aftalen har Lejer ret til at foretage undersøgelser i forhold til forurening og fortidsminder på Grunden. Grunden forventes dog frigivet af Museum Sydøstdanmark senest i august 2022.

3.5 Udlejer eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til Grunden og Lejers indretninger og bygninger, når forholdene kræver det. Udlejer skal dog orientere Lejer om, hvornår Udlejer ønsker adgang til det lejede med 1 uges varsel.

3.6 Deponering af farlige eller forurenede stoffer må ikke ske på Grunden. Lejers brug af Grunden må ikke medføre forurening af grund eller omgivelser.

3.7 Anvendelsen må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere på matriklen eller på nabomatrikler ud over det tilladte i henhold til offentlige forskrifter.

3.8 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved Grunden må kun foretages efter Udlejers forud indhentede skriftlige tilladelse og anvisning og skal i øvrigt ske i

overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav for det lejede.

4. IKRAFTTRÆDEN OG OPHØR

- 4.1 Aftalen træder i kraft den 1. januar 2023 ("**Ikrafttrædelsestidspunktet**").
- 4.2 Ikrafttrædelsestidspunktet kan udsættes, hvis tildeling af busoperatørkontrakt for enhed 12 i Movias udbud A21 finder sted senere end august 2022, f.eks. som følge af en klagesag. Ikrafttrædelsestidspunktet kan udsættes med et tilsvarende antal dage som tildeling af kontrakt for udbuddet udsættes.
- 4.3 Såfremt busoperatørkontrakten mellem Movia og Lejer vedr. drift af de via Movia udbudte og tildelte busruter ophører, uanset ophørsgrund, kan såvel Lejer som Udlejer uanset evt. aftalt uopsigelighed opsige lejemålet fra dagen for ophøret af busoperatørkontrakten med 1 måneds varsel til fraflytning den 1. i en måned. Ophør grundet misligholdelse begrundes omgående fraflytning jf. afsnit 7.
- 4.4 Lejemålet er fra Lejers side uopsigeligt indtil udløb af den ordinære kontraktperiode for Lejers kontrakt med Movia for gennemførelsen af busdriften i udbud A21.
- 4.5 Lejemålet er fra Udlejers side uopsigeligt i samme periode som lejers uopsigelighed, jf. pkt. 4.4.
- 4.6 Efter udløb af ovenstående lejeperiode kan der være mulighed for forlængelse på samme vilkår som for Lejers kontrakt med Movia for gennemførelsen af busdriften i udbud A21. I de angivne forlængede perioder kan lejemålet ikke opsiges af hverken Udlejer eller Lejer bortset fra tilfælde af misligholdelse.

5. ANLÆG PÅ GRUNDEN

- 5.1 Umiddelbart efter tildeling af kontrakt med Movia for udbud A12 får Lejer adgang til Grunden.
- 5.2 Lejer opfører anlæg på grunden som opfylder de krav, der er angivet i bilag 5.4 ("**Anlægget**").

- 5.3 Lejer er forpligtet til snarest muligt efter tildeling af kontrakt med Movia for udbud A21, at indsende ansøgning om bygge- og ibrugtagningstilladelse til byggemyndighederne efter forud indhentet ejerfuldmagt fra Udlejer, som ikke må tilbageholdes, hvis det foreslåede byggeri opfylder mindstekravene angivet i bilag 5.4.
- 5.4 Lejer er forpligtet til at opfylde de i bilag 5.4 angivne mindstekrav til anlægget/bygningerne på Grunden.
- 5.5 Ændringer på det lejede areal må kun foretages med Udlejers skriftlige godkendelse. Alle omkostninger i forbindelse med disse tiltag afholdes af Lejer, der ligeledes er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser.
- 5.6 Det tillades Lejer for egen regning at indlægge vand-, gas-, kloak- og elledninger til Grunden, idet Lejer skal overholde gældende regulativer for ledningers og måleres anbringelse, benyttelse og vedligeholdelse samt betale måler-, forbrugs- og eventuelle tilslutningsafgifter/bidrag. Lejer er pligtig til at indhente og bekoste alle offentlige og private tilladelser, som er nødvendige for at gennemføre ovenstående arbejder.
- 5.7 Eventuelle udgifter til forsyning, f.eks. vand, varme, el, renovation mv., er Udlejer uvedkommende og afregnes af Lejer direkte med forsyningsselskaberne.
- 5.8 Anlæg og installationer på Grunden må ikke helt eller delvist sælges eller udlejes/afstås uden Udlejers skriftlige godkendelse.
- 5.9 Ved fraflytning er Lejer forpligtet til at overdrage Anlægget til Udlejer eller den busoperatør, som vinder næste udbud af driften af den i Udbud A21 enhed 12 omhandlende busdrift til en nærmere angivet værdi, jf. pkt. 11.

6. LEJENS STØRRELSE, REGULERING OG DEPOSITUM

- 6.1 Den årlige grundleje udgør kr. 55 kr. pr. m² råjord på Grunden. Der tilbydes lejefrihed fra Ikrafttrædelsestidspunktet indtil 30. juni 2023.
- 6.2 Lejen forfalder til betaling kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Senest den 1. juni 2023 betales leje for perioden fra 1. juli 2023 og til udgangen af det pågældende kvartal.

- 6.3 Den årlige leje reguleres én gang årligt uden særskilt varsel hver den 1. januar med den procentvise ændring i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (januar 2000 = 100 som basistal) fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet.

De årlige lejereguleringer beregnes efter følgende formel:

$$\text{Årsleje(gl.)} \times \text{nyt indeks/gl. indeks} = \text{årsleje (ny)}$$

- 6.4 Regulering sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende årsleje eksklusive andre ydelser påhvilende Lejer.
- 6.5 Reguleringen sker første gang den 1. januar 2024, baseret på stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned 2022 til oktober måned 2023.
- 6.6 Inden Ikrafttrædelsestidspunktet stiller Lejer en uigenkaldelig anfordringsgaranti gennem et anerkendt pengeinstitut/kautionsforsikringselskab. på kr. [indsættes, afhænger af antal m²] svarende til 6 måneders leje til sikring af Lejers forpligtelser i henhold til Aftalen.
- 6.7 Lejen tillægges ikke moms.

7. MISLIGHOLDELSE

- 7.1 Såfremt Lejer misligholder sine forpligtelser i Aftalen, er Udlejer berettiget til med omgående virkning at hæve Aftalen, når Lejer har fået skriftligt påkrav om at bringe misligholdelsen til ophør 14 dage forinden.
- 7.2 Såfremt busoperatørkontrakten mellem Movia og Lejer vedr. drift af den via Movia udbudte og tildelte busdrift misligholdes, kan Udlejer uanset evt. aftalt uopsigelighed ophæve lejemålet til omgående fraflytning uden påkrav i henhold til ovenstående pkt. 7.1, jf. også pkt. 4.3 ovenfor.
- 7.3 Når Udlejer hæver lejeaftalen, skal Lejer straks fraflytte. Lejer skal betale leje med videre i tiden indtil Lejer kunne flytte med aftalt varsel. Lejer skal endvidere erstatte Udlejer ethvert tab og al formindsket indtægt, herunder omkostninger ved Lejers udsættelse af det lejede.

Lejer er pligtig at godtgøre Udlejer alle udgifter, herunder advokathonorar mv., der pålægges Udlejer ved inkassation af pligtige pengeydelse i lejeforholdet og en senere fogedforretning.

7.4 Lejer har ikke krav på erstatning ved ophævelse fra Udlejers side.

8. SKATTER OG AFGIFTER

8.1 Udover grundlejen betaler Lejer samtlige skatter og afgifter, der påhviler Grunden og den af Lejer opførte bygning/anlæg.

9. VEDLIGEHOLDELSE

9.1 Arealet skal holdes i pæn og ordentlig stand.

9.2 I lejeperioden har Lejer vedligeholdelsespligten på Grunden og den bevoksning, der er herpå. Det er ikke tilladt at anvende pesticider og lignede bekæmpelsesmidler.

9.3 Lejer har alle grundejerforpligtelser for det lejede areal, herunder snerydning og grusstrøning på Grunden, fortov og gade samt rendesten ud for Grunden.

9.4 Alle forpligtelser vedr. hegn påhviler Lejer. Lejer er forpligtet til efter anvisning fra Udlejer at indhegne Grunden, hvis det måtte blive forlangt. Lejer er forpligtet til at vedligeholde og evt. udskifte såvel de af Lejer som tidligere opsatte hegn. Lejer er berettiget til efter forud indhentet skriftlig anmodning fra Udlejer for egen regning at indhegne Grunden.

10. FORSYNINGSLEDNINGER, FÆRDSELSRET MV.

10.1 Lejer har ret til, på en hensigtsmæssig måde og for egen regning, at nedgrave nødvendige forsyningsledninger, kabler og lignende på Grunden, forudsat Udlejer forud for arbejdernes igangsættelse har givet skriftlig accept hertil. Ledninger og installationer der er nedgravet skal indtegnes målfast på et grundrids og registreres i LER.

10.2 Såfremt ovennævnte i pkt. 10.1 tillige medfører, at der skal nedgraves forsyningsledninger, kabler mv. i området uden for Grunden og på arealer, der tilhører Udlejer, skal nedgravningen og reablering ske efter anvisning fra Udlejer.

10.3 Omkostninger til nedgravning af forsyningsledninger, kabler mv. afholdes af Lejer.

- 10.4 Lejer er selv ansvarlig for, at alle rettigheder over ejendommen i henhold til servitutter mv. respekteres. Herudover er lejer ansvarlig for, at sikre adgang samt adgangsveje til Grunden.

11. ANLÆGGETS AFSKREVNE VÆRDI

- 11.1 I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal Lejer budgettere etableringsomkostningerne . Budgettet omfatter de bygninger og det tilbehør, som er omfattet af tinglysningslovens §§ 37 og 38. Det vil udover bygninger sige driftsinventar, og driftsmateriel herunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art samt ledninger, varmeanlæg samt nettilslutning eller lignende, der er indlagt i bygningen til brug for bygningen. Løsøre herudover, herunder busser og den dertilhørende tank-/ladeinfrastruktur, er derimod ikke omfattet. Herudover skal det omfatte forsyninger, belægnings og byggemodning i øvrigt, jf. pkt. 2.4.
- 11.2 Budgettet skal sammen med byggeriet godkendes af Udlejer.
- 11.3 Lejer forpligter sig til straks efter færdiggørelsen af anlægget at dokumentere de endelige etableringsomkostninger på en måde og i et omfang, der muliggør verificering af omkostningernes rigtighed ved en ekstern revisor.
- 11.4 Anlæggets afskrevet værdi opgøres som de endelige etableringsomkostninger afskrevet lineært over 30 år. Afskrivningerne påbegyndes efter de endelige anlægsomkostninger er dokumenteret overfor Udlejer, dog senest ved driftsstart. Såfremt de endelige etableringsomkostninger overstiger de budgetterede, vil afskrivningen foretages på baggrund af det budgetterede, der er blevet anført i det godkendte budget.
- 11.5 Ved ophør af Aftalen vurderes Anlæggets tilstand af en af parterne uafhængig part (herefter Sagkyndig), som udpeges af Udlejer. Det forhold, at Udlejer betaler for gennemgangen, berører ikke vedkommendes uafhængighed. Gennemgangen af Anlægget omfatter men er ikke begrænset til de forhold, som fremgår af overdragelseskemaet angivet i bilag 11.5. Lejer har

ret til at overvære gennemgangen, og skal derfor forud for gennemgangen underrettes om hvornår gennemgangen vil blive foretaget.

- 11.6 Løbende vedligeholdelse af anlægget og bygningerne medregnes ikke i anskaffelsessummen, hvorimod forbedringer godkendt af udlejer kan medregnes til anskaffelsessummen, hvis dette specifikt er godkendt af Udlejer.

12. OPHØR OG AFLEVERING

- 12.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen ("**Ophørstidspunktet**") skal Lejer – uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – aflevere Grunden tilbage med alt hvad dertil hører i ryddet og planeret stand.

- 12.2 Når Aftalen ophører, uanset af hvilken grund, er Lejer forpligtet til at afstå Anlægget til Udlejer eller en af Udlejer udpeget lejer efter Udlejers valg.

- 12.3 Fastsættelsen af overtagelsesprisen sker på baggrund af den nedskrevne værdi af Anlægget samt vedligeholdelsesstand. Hvis Sagkyndig vurderer, at Anlægget ikke har en tilstand som er i overensstemmelse med en restlevetid på 30 år fratrukket Aftalens samlede løbetid, reguleres overdragelsessummen i overensstemmelse med Sagkyndiges vurdering.

- 12.4 Ved kontraktophør skal tank-/ladeinfrastruktur, der er tilknyttet driften, fjernes fra depotet, medmindre andet aftales med Udlejer.

13. AFSTÅELSE OG FREMLEJE

- 13.1 Lejer må ikke fremleje, afstå eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af Grunden til andre, idet der dog tillades, at underleverandører der opererer på vegne af Lejer anvender Grunden.

14. ØVRIGE BESTEMMELSER

- 14.1 Lejer er berettiget til for egen regning at lade Aftalen tinglyse på Ejendommen med respekt af nuværende og fremtidige byrder og hæftelser med Lejer som påtaleberettiget. Bygningen vil herefter udgøre en bygning på lejet grund, hvor Parterne afgiver fornødne erklæringer herom overfor Tinglysningsretten. Herudover er Lejer forpligtet til at medvirke til, at der på bygningernes blad i tingbogen tinglyses salgs- og pantsætningsforbud således at salg og pantsætning af anlægget kræver Udlejers godkendelse.

- 14.2 Når lejeforholdet ophører, er Lejer forpligtet til at aflyse Aftalen fra tingbogen. Er det ikke sket senest 4 dage efter Ophørstidspunktet, kan Udlejer foretage aflysningen for Lejers regning, idet Lejers skriftlige opsigelse, Udlejers skriftlige opsigelse/ophævelse af Aftalen eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen. Lejer afholder samtlige udgifter i forbindelse med aflysningen af Aftalen.
- 14.3 Lejer er pligtig at tegne en erhvervsansvarsforsikring, der dækker Lejers erstatningsansvar, som Lejer af grundarealet, herunder ansvar for skader der opstår som følge af eventuelle forsømmelser med hensyn til snerydning, grusstrøning, forurening mv.
- 14.4 Lejer er bekendt med at Udlejer er en offentlig forvaltningsenhed og at der derfor bl.a. vil kunne indrømmes aktindsigt i denne kontrakt eller dele af den efter offentlighedslovens regler.

Underskriftsside følger

Underskriftside til Grundlejeaftale

For [navn]

Navn: [...]
Titel: [...]

Navn: [...]
Titel: [...]

For [navn]

Navn: [...]
Titel: [...]

Navn: [...]
Titel: [...]

UDKAST