

Tidsbegrænset lejekontrakt

§1: Parterne og det lejede.

Mellem

Hvidovre Kommune
Hvidovrevej 278
2650 Hvidovre
(herefter benævnt udlejer)

Og

Hvidovre Fodbold A/S
Sollentuna Alle 1-3
2650 Hvidovre
(herefter benævnt lejer)

Er indgået nærværende lejekontrakt vedrørende lokaliteter beliggende på Sollentuna Alle 1-3, 2650 Hvidovre, samt kunstgræsbane Avedøre Stadion, Byvej 72-76, 2650 Hvidovre. Lejers brug af det lejede er delvist begrænset, jf. § 2.

Det lejede består af et antal lokaler, som oplistet nedenfor, opvisningsbanen og tribunen på stadion samt en kunstgræsbane på Avedøre Stadion.

Lokaler:

Lagerrum
Kontor
Lagerlokale
Materialerum
Omklædning 1
Omklædning 2
Klub- og materialerum
Vaskeri
Gang/trappe
Køkken
2 toiletter
2 depotrum
Fys. Lokale
Dommerrum
Trænerlokale
Den gamle herresauna
Depotrum

§2: Brugen af det lejede.

Hvidovre Fodbold A/S må udleje køkkenet, depotrum samt mødelokale(128m²) til stadionrestauranten ApS, de resterende lokaler må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end møder, klubaktiviteter, administration og lignende.

Lejer kan udlåne/udleje egnede lokaler til alle folkeoplysende foreninger i Hvidovre til brug for mødevirksomhed og lignende samt til afholdelse af firmaarrangementer og private fester.

Lejers brug af det lejede er delvist begrænset og udgør som følger:

Lokale	Størrelse i m2	Brugsret i % af lokale	Brugsret i m2
Lagerrum	6	50	3
Kontor	45	50	22,5
Lagerlokale	10	25	2,5
Materialerum	24	50	12
Omklædning 1	50	50	25
Omklædning 2	50	0	0
Klub- og materialerum	25	50	12,5
Vaskeri	12	50	6
Mødelokale	128	40	51,2
Mødelokale	128	10	12,8
Gang/trappe	52	33,33	17,3316
Køkken	43	50	21,5
2 toiletter	16	50	8
2 depotrum	19	50	9,5
Fys. Lokale	45	33,33	14,9985
Dommerrum	9	25	2,25
Trænerlokale	21	100	21
Herresauna	32,77	100	32,77
I alt	716		275 (afrundet)

Brug af opvisningsbane og tribune er baseret på divisionens turneringsprogram med 8 hjemmekampe i foråret og 8 hjemmekampe i efteråret. Brug af lysanlæg til disse kampe afregnes efter forbrug.

Kampe ud over turnering i divisionen afregnes efter forbrug, og lys til disse kampe afregnes ligeledes efter forbrug.

Brug af kunstgræsbane samt lysanlæg er baseret træning i uge 2-11, i alt 10 uger.

Ændringer i lejers brug kan kun ske ved udlejers skriftlige samtykke.

Lejer forpligtiger sig til at forestå salg af mad- og drikkevarer fra salgsboderne under kampe og andre arrangementer på baner og atletikanlæg.

Lejers ret til reklamering på stadion fastlægges i særskilt aftale.

Udlejer forbeholder sig ret til at udleje lokaler m.v. i ejendommen til anden i Hvidovre Kommune hjemmehørende lejer i samme eller lignende branche.

Oprydning og rengøring af det lejede lokale påhviler lejer.

Det er ikke tilladt at ryge i de lejede lokaler.

§ 3: Lejemålets begyndelse og ophør.

Lejemålet begynder den 1. juli 2016 og fortsætter indtil den 31. december 2018, hvor det ophører uden yderlige varsel.

I aftaleperioden kan lejemålet af lejer opsiges med 2 måneders varsel.

Udlejer forbeholder sig ret til at opsige lejeforholdet i henhold til § 61, stk. 2, nr. 4 i Erhvervslejeloven.

Tidsbegrænsningen er begrundet i udlejers ønske, som offentlig myndighed, om at kunne disponere over stadions faciliteter efter tidsrum.

Opsigelse skal være skriftlig fra begge parter side.

I det omfang lov om folkeoplysning eller anden lovgivning forpligter udlejer til at lade stadion benytte i yderligere omfang, betragtes dette som vægtige grunde i øvrigt, der gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet. jfr. Erhvervslejeloven § 61, stk. 2, nr. 4.

Det er at betragte som væsentlig misligholdelse, såfremt lejer i forbindelse med kampe misligholder sit ansvar som kamparrangør, f.eks. utilstrækkelig kontrollørdækning, uansvarlig udskænkning m.v.

§ 4: Afståelsesret og genindtrædelsesret.

Lejer har ikke afståelsesret eller genindtrædelsesret.

§ 5: Fremleje og udlån.

Lejer har ikke fremlejeret.

§ 6: Betaling af leje.

Den årlige leje for lokaler, opvisningsbane og kunstgræsbane udgør i alt kr. 297.115 i 2016, dvs. kr. 24.760 pr. måned/kr. 74.279 pr. kvartal og er beregnet således:

Lokaler:

Den årlige leje for lokalerne udgør for 2016 kr. 622 pr. m², svarende til en samlet leje for 2016 på kr. 170.851 (622 kr. x 275 m²)

Lejen er udregnet på baggrund af en basisleje på kr. 601 pr. m² i januar 2012-niveau.

Opvisningsbane og tribune:

Den årlige leje for opvisningsbanen og tribunen udgør kr. 52.864 i 2016-niveau. Beløbet er baseret på time-lejen på Hvidovre Stadion, opvisningsbanen jf. takstregulativ.

Den samlede leje reguleres årligt, jf. § 7.

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. november 2009. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Kunstgræsbane og lysanlæg:

Den årlige leje for kunstgræsbane og lysanlæg udgør kr. 73.400 i 2016-niveau. Beløbet er baseret på time-lejen på af kunstgræsbane jf. takstregulativ.

Den samlede leje reguleres årligt, jf. § 7.

I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. november 2009. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Særligt for 2016:

Idet aftalen træder i kraft 1. juli 2016, skal der for 2016 udelukkende betales for de måneder aftalen gælder, i alt seks måneder. For de følgende år 2017 og 2018 betales for hele året.

§ 7: Lejens regulering.

Den samlede leje jf. § 6 reguleres en gang årligt, hver gang den 1. januar med den procentvise stigning i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (**januar 2015=100**)

Reguleringen foretages med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra januar det ene år til januar det næste år. Forhøjelsen beregnes således:

$$\frac{\text{Årsleje på reguleringstidspunktet} \times \text{nyt indeks}}{\text{Foregående indeks}}$$

Reguleringen sker af den på reguleringstidspunktet gældende årsleje.

Reguleringen sker første gang pr. den **1. januar 2017** baseret på stigningen i nettoprisindekset fra **oktober 2009 til januar 2011**.

Den aftalte nettoindeksering er ikke til hinder, for at lejen til enhver tid kan reguleres i overensstemmelse med lovgivningen for erhvervsmaal.

§ 8: Skatter, afgifter, vand, varme og elektricitet.

Skatter, afgifter, vand, varme og elektricitet er indeholdt i lejen.

Såfremt udlejer i lejeperioden beslutter at opsætte selvstændige målere for forbrug af varme, vand og elektricitet i lejemålet, fastsættes ny årsleje uden vand, varme og elektricitet ved en uvildig vurdering, og lejer afregner forbrug af varme, vand og elektricitet i henhold til opsatte målere.

§ 9: Møbler, inventar og forsikring

Lejer forsikrer eget inventar og løsøre.

§ 10: Vedligeholdelse.

Den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler udlejer. Lejer er forpligtet til at acceptere en vedligeholdelsesstandard som for øvrige kommunale lokaler.

§ 11: Skiltning.

Opsætning af skilte er tilladt på og ved det lejede med udlejers forud indhentede skriftlige godkendelse af skiltningens karakter og omfang, og under forudsætning af, at lejer på egen

bekostning og foranledning opnår offentlige myndigheders eventuelt nødvendige godkendelse. Lejer afholder i øvrigt alle omkostninger ved skiltningen og der skal ved skiltningens udformning og placering tages hensyn til andre lejerers interesser.

Lejer hæfter for eventuelle følgeskader i forbindelse med skiltningen.

Lejer må ved fraflytning sørge for fuld reetablering af facader, skiltestandere m.v.

§ 12: Kontraktomkostninger.

Omkostninger i forbindelse med kontraktens indgåelse, afholdelses af udlejer.

Hvidovre, den

Som udlejer:
Hvidovre Kommune

Helle Moesgaard Adelborg
Borgmester

Nich Bendtsen
Kommunaldirektør

Hvidovre, den

Som lejer:
Hvidovre Fodbold A/S

Martin Krogh-Jensen