

GRUNDLEJEKONTRAKT

"RØNNE ELVÆRK OG BADEANSTALT – DELOMRÅDE A"

1. PARTERNE OG DET LEJEDE

- 1.1. Mellem Bornholms Regionskommune
CVR-nr.: 26696348
Landemærket 26
3700 Rønne

(i det følgende kaldet "Udlejer")

- og [Køber af matr.nr. 1360 og 1359I Rønne Bygrunde]
CVR-nr.: *

*

*

(i det følgende kaldet "Lejer")

(i det følgende samlet kaldet "Parterne")

er der dags dato indgået følgende grundlejeaftale, bestående af nærværende individuelle kontrakt og deri nævnte bilag, som alle udgør en integreret del af grundlejeaftalen (i det følgende kaldet "Aftalen").

Aftalen omfatter leje af et grundareal og erhvervslejelovens regler finder derfor ikke anvendelse, jf. herved lovens § 1 modsætningsvist.

- 1.2. Udlejer har et ønske om at tilvejebringe de fysiske rammer for et "flagskib" der kan formidle og understøtte projekt "Energjø Bornholm" samtidig med, at en markant kulturhistorisk bygning i Rønne fremtidssikres. Formålet med det samlede projekt for Udlejer er således varetagelse af den kommunale interesse i at få renoveret en fredet kulturarvsbygning og samtidig få et formidlingsrum for projektet "Rønne Elværk og Badeanstalt", som kan fungere som flagskibet i Energjø Bornholm med tilhørende uddannelsesmæssige og kulturelle aktiviteter.

Det samlede projekt kan ikke realiseres alene ved salg af den ikoniske bygning beliggende på matr.nr. 1360, Rønne Bygrunde. Naboejendommene er en integreret del af elværkets nære omgivelser og derved også centrale for det samlede projekt. Det er således nødvendigt for Ejendommens fremtidige funktion og daglige drift, at der kan oprettes parkeringsfaciliteter til brug for de besøgende. Disse forudsættes etableret af Udlejer på dele af den Udlejer tilhørende matr.nr. 1359m, der opdeles i tre arealer, hvorefter to af arealerne udlejes til Lejer (Køber af Ejendommen) på særskilte grundlejeaftaler. Aftalen udgør således den ene af disse grundlejeaftaler, konkret for delområde "A".

- 1.3. Varetagelsen af det kommunale formål som beskrevet i punkt 1.2 sikres via en række sammenhængende forpligtelser, som Køber af Ejendommen (Lejer) påtager sig i forbin-

delse med købet, herunder indgåelse af nærværende grundlejeaftale. Aftalen udgør således en del af et sammenhængende sæt af aftaler omkring ejendommene matr.nr. 1360, 1359l og dele af 1359m, alle Rønne Bygrunde.

For at sikre gennemførelsen af det samlede projekt, accepterer Lejer endvidere Udlejers tinglysning af bestemte byrder på matriklen indeholdende det i grundlejeaftalen omfattede areal, som skal respekteres af Lejer.

- 1.4. Det lejede areal omfatter en del af ejendommen matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde, beliggende Stenbanen 60, 3700 Rønne.

Arealet udgør ca. 722 m²

Lejer er på stedet gjort bekendt med arealets udstrækning og afgrænsning mod omkringliggende ejendomme.

Oversigtskort vedlægges som **bilag 1.4**.

- 1.5. Det lejede areal er delvist kortlagt som forurenede i henhold til jordforureningsloven på vidensniveau V2 – det betyder, at jorden på dele arealet er dokumenteret forurenede.

[Relevant bilag] vedlægges som **bilag 1.5**.

2. ANVENDELSE

- 2.1. Det lejede skal benyttes til udendørs opholdsareal og adgangsvej for Rønne Elværk og Badeanstalt, og må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige tilladelse benyttes til andet formål.
- 2.2. Udlejer indestår for, at den aftalte anvendelse på ikrafttrædelsestidspunktet ikke strider imod lokalplan eller anden offentlig planlægning.
- 2.3. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af det lejede areal. Lejer har til enhver tid ansvaret for, at Lejers konkrete anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter, og har pligt til at indhente og opretholde alle offentlige tilladelser, der kræves med hensyn arealets indretning og drift.
- 2.4. Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for naboer, Udlejer eller andre.

3. LEJEFORHOLDETS BEGYNDELSE OG OPHØR

- 3.1. Lejeforholdet begynder den **1. januar 2028** (ikrafttrædelsestidspunkt) og fortsætter indtil det skriftligt opsiges af en af Parterne med 6 måneders varsel til fraflytning den første i en måned, jf. dog punkt 3.3.

- 3.2. Lejer berettiget til ved skriftlig meddelelse til Udlejer at udskyde Ikrafttrædelsestidspunktet med op til 6 måneder – dvs. frem til den **1. juli 2028**, uden at dette berettiger Udlejer til erstatning eller anden godtgørelse.
- 3.3. Lejeforholdet kan af begge Parter tidligst opsiges til fraflytning den **31. december 2052** – bortset fra i tilfælde af opsigelse eller ophævelse som følge af misligholdelse.

4. DET LEJEDE AREALS STAND OG VEDLIGEHOLDELSE

- 4.1. Det lejede areal overtages ryddet for oplag og affald mv. – men i øvrigt som det er og forefindes og som beset.
- 4.2. Parterne optager i fællesskab en fotoserie som dokumentation for arealets indretning og stand på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 4.3. Udlejer har givet tilladelse til, at Lejer for egen regning kan forestå nedrivning af de på arealet værende skure og bygninger, ligesom Udlejer har godkendt indretning af arealet i overensstemmelse med vedlagte **bilag 4.3**.
- 4.4. Udlejer forestår renholdelse samt snerydning og glatførebekæmpelse af adgangsvej over arealet, jf. bilag 1.4.

Al øvrig renholdelse, drift og vedligeholdelse forestås og bekostes af Lejer, som er forpligtet til at sikre, at det lejede areal fremstår præsentabelt – i renholdt og ryddet stand.

- 4.5. Skiltning, flagning og anden form for reklame på det lejede areal skal forelægges Udlejer til godkendelse inden udførelse.
- 4.6. Udlejer tinglyser servitutstiftende på matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde, der indeholder det lejede areal vejadgang og færdselsret for offentligheden fra Lille Madsegade over Stenbanen til Landemærket. Den tinglyste servitut vedlægges som **bilag 4.6**.

5. LEJE OG LEJEREGULERING

- 5.1. Den årlige leje er aftalt kr. 10.000 + moms, og betales kvartalsvis forud på den af Udlejer anviste måde med 3/12 henholdsvis hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
- 5.2. Hvert år pr. den 1. januar – første gang den **1. januar 2029** – reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje uden særskilt varsel med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet – dog min. 1% og maks. 3%.

Reguleringen foretages som følger:

Gældende årlig leje x Nyt indeks

----- = Ny årlig leje
Gammelt indeks

Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske med 2% pr. år.

6. FORSIKRING

- 6.1. Lejer er forpligtet til at tegne sædvanlig grundejeransvarsforsikring for det lejede areal. Forsikringen tegnes som en integreret del af Lejers forsikring af Rønne Elværk og Badeanstalt.

7. BRUGSRETTENS OVERGANG

- 7.1. Lejer har ret til at fremleje arealet til den til enhver tid værende lejer af Rønne Elværk og Badeanstalt.
- 7.2. Lejer har ikke afståelsesret.

8. AFLEVERING AF DET LEJEDE AREAL

- 8.1. Ved lejemålets ophør skal det lejede areal afleveres i samme stand som ved overtagelsen, jf. punkt 4.1.-4.2.

Udlejer kan ikke stille krav om reetablering af arbejder som er godkendt i medfør af punkt 4.3.

9. LEJERS FORKØBSRET

- 9.1. Måtte Udlejer på et tidspunkt ønske at afhænde matriklen indeholdende det lejede areal har Lejer forkøbsret til det lejede areal til den pris, der dokumenterbart kan opnås ved salg til tredjemand.

Udlejer skal i så tilfælde sende et skriftligt tilbud til Lejer om at udnytte forkøbsretten vedlagt kopi af underskrevet salgsaftale med tredjemand inkl. bilagsmateriale. Salgsaftalen må ved fremsendelsen alene være betinget af, at Lejer ikke udnytter sin forkøbsret. Lejer skal senest 4 uger efter modtagelse af tilbuddet skriftligt meddele Udlejer, om Lejer ønsker at udnytte sin forkøbsret.

Udlejer kan tillige på ethvert givent tidspunkt tilbyde Lejer at købe det lejede areal til en pris, som svarer til gennemsnittet af vurderingerne fra to uafhængige statsautoriserede ejendomsmæglere udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Udlejer skal i så tilfælde sende et skriftligt tilbud til Lejer om at udnytte forkøbsretten vedlagt kopi af Dansk Ejendomsmæglerforenings udpegning samt de to vurderingsrapporter fra ejendomsmæglerne. Lejer skal senest 4 uger efter modtagelse af tilbuddet skriftligt meddele Udlejer, om Lejer ønsker at udnytte sin forkøbsret.

Handelsvilkårene skal være almindelige for arealer med lignende anvendelse – og overtagelsen være den 1. i den tredje måned efter at Lejer har meddelt Udlejer, at man ønsker at udnytte sin forkøbsret.

- 9.2. Bestemmelsen i punkt 9.1. tinglyses servitutstiftende på ejendommen, hvor det lejede areal er beliggende. Arbejdet forestås af Udlejers landinspektør og skal være afsluttet inden ikrafttrædelsestidspunktet. Udlejer afholder udgifterne forbundet med denne tinglysning. Den tinglyste servitut vedlægges som **bilag 9.2**.
- 9.3. Grundlejeaftalen for delområde B (jf. punkt 1.2.) indeholder en enslydende bestemmelse om forkøbsret til matr.nr. 1359m, Rønne Bygrunde som i punkt 9.1 i nærværende Aftale. Såfremt matr.nr. 1359m hvorpå de lejede arealer A og B er placeret overdrages til Lejer via forkøbsretten i nærværende Aftale, bortfalder grundlejeaftalen for delområde B.

10. TVISTER

- 10.1. Hvis der opstår tvist mellem Parterne i anledning af lejeforholdet, som det ikke er muligt at løse ved drøftelser mellem de direkte involverede, er hver af Parterne berettiget og forpligtet til skriftligt at orientere den anden Part herom. Tvisten skal herefter forelægges repræsentanter fra Parternes øverste ledelser, som herefter skal søge enighed om en løsning. Hvis tvisten ikke kan løses af Parternes øverste ledelser, kan denne indbringes for domstolene. Værneting er Retten på Bornholm.

11. DOKUMENTER

- 11.1. Lejer bekræfter ved sin underskrift at have modtaget følgende dokumenter:

Bilag 1.4.:	Oversigtskort
Bilag 1.5.:	[Relevant bilag vedr. forurening]
Bilag 4.3.:	Beskrivelse og foreløbigt tegningsmateriale
Bilag 4.6.:	Servitut om vejadgang og færdselsret
Bilag 9.3.:	Servitut om forkøbsret

12. UNDERSKRIFTER

*, den / - 2024

Som Lejer:

For *:

*

*

Rønne, den / - 2024

Som Udlejer:
For Bornholms Regionskommune:

Jacob Trøst
Borgmester

Sine Sunesen
Kommunaldirektør