

5. oktober 2022
J.nr. 301120/DME

Diana Mønniche
Advokat, Partner
Mobil nr. +45 20 71 78 62
dme@bachmann-partners.dk

Vestergade 5, 1.
DK-8000 Aarhus C

Tlf. 33 23 90 90
CVR-nr. 39 55 25 90

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

mellem

Aarhus Kommune
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C
CVR-nr.: 55 13 30 18

og

AGF A/S
Stadion Allé 70
8000 Aarhus C
CVR-nr. 83 83 99 10

vedrørende leje af stadion, Stadion Allé 76, 8000 Århus C

Indholdsfortegnelse

1. Parterne	3
2. Det lejede.....	3
3. Lejemålets begyndelse og ophør.....	3
4. Det lejedes anvendelse.....	4
5. Leje og lejeregulering	4
6. Skatter og afgifter	5
7. Depositum	5
8. Betaling af el, vand og varme	5
9. Forholdet til offentligretlige regler.....	6
10. Forsikringer	6
11. Moms	6
12. Lejers omsorgspligt	6
13. Det lejedes stand ved overtagelsen samt vedligeholdelsespligt.....	6
14. Skiltning.....	7
15. Reklamer og stadionnavn	8
16. Det lejedes stand ved fraflytning	8
17. Fremleje, afståelse og genindtrædelsesret.....	8
18. Særlige vilkår	9
19. Misligholdelse	9
20. Almindelige bestemmelser	9
21. Omkostninger ved oprettelse af lejekontrakt	10
22. Tinglysning	10
23. Tvister	10
24. Bilag.....	10

1. Parterne

1.1 mellem **Aarhus Kommune**
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C
CVR-nr. 55 13 30 18
(i det følgende kaldet "Udlejer")

og

AGF A/S
Stadion Allé 70
8000 Aarhus C
CVR-nr. 83 83 99 10
(i det følgende kaldet "Lejer")

herefter samlet benævnt "Parterne" eller hver for sig "Part/Parten"

2. Det lejede

- 2.1 Det lejede omfatter Stadion med tilhørende faciliteter, herunder gennemgang via Søjlehallen, der er en del af Kommunens ejendom matr.nr. 228, Marselisborg, Århus Jorder, beliggende Stadion Allé 76, 8000 Århus C. Det lejes nærmere placering og omfang er vist på vedhæftede BBR-oversigt, jf. bilag 1 Til lejemålet er inkluderet det inventar, som fremgår af vedlagte inventarliste, jf. bilag 2.
- 2.2 Der er udarbejdet et skitseprojekt for gennemførelse/opførelse af stadionanlægget med tilhørende faciliteter i form af kontorer, spiller- og tilskuerafaciliteter, køkken, tribuner med plads til x tilskuere samt Fan Plaza. Lejer vil have dispositionsret over Fan Plaza ved store publikumsarrangementer, herunder hjemmekampe.

3. Lejemålets begyndelse og ophør

- 3.1 Lejemålet begynder fra den officielle indvielse af bygningen, som forventes af finde sted 1. juli 2026.
- 3.2 Skulle afslutning af projektet mod forventning trække længere ud, er Parterne enige om gensidigt at acceptere, at begyndelsestidspunktet udskydes.
- 3.3 Fra såvel Lejers som Udlejers side kan lejeaftalen tidligst opsiges med 12 måneders skriftligt varsel til ophør den 30. juni 2057.
- 3.4 Lejeaftalen er bortset fra misligholdelse uopsigelig fra begge Parters side indtil den 30. juni 2057.

- 3.5 Ved Lejers eventuelle konkurs bortfalder Lejers ret til at benytte det lejede.
- 3.6 Ved lejemålets ophør – uanset årsagen hertil – tilkommer der ikke Lejer ret til erstatning eller anden godtgørelse som følge heraf.

4. Det lejedes anvendelse

- 4.1 Lejer har eksklusivt den fulde dispositionsret over det lejede areal, som omfatter hele stadion, herunder bane, tribuner, faste salgsboder, toiletfaciliteter, hovedbygning med restaurant/sportscafe, køkken, VIP – lounge, spillerlounge/hvilerum, konferencerum, omklædningsrum, kontorer mv., som vist på vedhæftede plantegninger, jf. bilag 3. Ved store publikumsarrangementer, herunder hjemmekampe vil Lejer have dispositionsret til Fan Plaza.
- 4.2 Det lejede areal må kun anvendes til drift af fodboldvirksomhed og hertil knyttede accessorisk virksomhed.
- 4.3 Ændringer af bygningskonstruktioner og installationer må ikke gennemføres uden tilladelse fra Udlejer, se herunder pkt. 13.7.
- 4.4 Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.
- 4.5 Lejer skal efter nærværende aftales ikrafttræden løbende sørge for, at samtlige offentlige forskrifter, påbud og øvrige krav indhentes og overholdes i forbindelse med driften af fodboldvirksomheden og den hertil knyttede accessoriske virksomhed.
- 4.6 Det lejede må ikke benyttes på en sådan måde, at der ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende påføres gener for ejendommen, omkringliggende ejendomme og disses brugere. Ekstraordinære lyd- og lyspåvirkninger i forbindelse med enkeltstående begivenheder såsom koncerter er dog tilladt, når gældende lovkrav er overholdt.
- 4.7 Lejers brug må ikke medføre forurening af ejendommen. Deponering af farlige og forurenende stoffer på ejendommen må ikke finde sted.

5. Leje og lejeregulering

- 5.1 Den årlige leje er aftalt til kr. 7.299.000 ekskl. moms. Lejen betales kvartalsvis forud med 1/4 eller kr. 1.824.750 ekskl. moms. 1. kvartals husleje har forfald den 31. december i det forudgående år, 2. kvartals husleje har forfald den 30. marts, 3. kvartals husleje har forfald 30. juni og 4. kvartals husleje har forfald den 30. september.

Til lejen tillægges moms.

- 5.2 Uanset aftalt uopsigelighed forhøjes denne leje én gang årligt, hver den 1. januar i henhold til den kommunale pris og lønfremskrivning vedr. anlæg udarbejdet af Kommunernes Landsforening. Dette sker frem til og med 1. januar 2027. Derefter forhøjes denne leje én gang årligt, hver den 1. januar i henhold til nettoprisindekset, jf. nettoprisindeksloven fra x det forudgående år (gammelt indeks) til x forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Første gang med indekset for den kommunale pris og lønfremskrivning vedr. anlæg udarbejdet af Kommunernes Landsforening fra 2023 i overensstemmelse med stigningen i indekset fra januar 2022 til januar 2023.

Første gang med nettoprisindekset fra 2028 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra januar 2027 til januar 2028.

Den årlige lejeregulering kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{Gældende årlig leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}} = \text{Ny leje}$$

- 5.3 Parterne er berettiget til at regulere lejen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivnings regler, p.t. Erhvervslejelovens § 13.

6. Skatter og afgifter

- 6.1 Uanset aftalt uopsigelighed kan lejen forhøjes som følge af stigningen i de skatter og afgifter, herunder dækningsafgifter, der påhviler ejendommen, eller som følge af pålæg af nye skatter og afgifter, jf. Erhvervslejeloven §§ 10-11.

Lejer er ligeledes berettiget til at kræve lejenedsættelse efter Erhvervslejelovens § 12.

- 6.2 Lejereguleringen beregnes i forhold til de skatter og afgifter, der er pålagt pr. 1/1 2022, og som anses som en bestanddel af lejen.

7. Depositum

- 7.1 Der betales ikke depositum.

8. Betaling af el, vand og varme

- 8.1 Udover lejen betaler Lejer for det lejedes forsyning med el, vand og varme ifølge egne målere.
- 8.2 Alle udgifter knyttet til forbruget betales af Lejer, herunder faste afgifter, elafgifter, vandafledningsbidrag og lignende.

8.3 I det omfang forsyningsselskaberne tillader Lejer registreret som forbruger, foretager Lejer betaling direkte til forsyningsselskaberne. I det omfang en sådan tilladelse ikke kan opnås, betales a-conto-bidrag til Udlejer. Dette bidrag fastsættes ud fra konkret vurdering udarbejdet af forsyningsselskabet. A-conto-bidraget betales kvartalsvis forud sammen med lejen.

8.4 Regnskabsåret er overensstemmende med det for de respektive leverandører gældende regnskabsår.

9. Forholdet til offentligretlige regler

9.1 Lejer er ansvarlig for, at den i den lejede udøvede virksomhed til enhver tid er i overensstemmelse med lovgivningen eller andre offentlige forskrifter.

10. Forsikringer

10.1 Lejer er forpligtet til at tegne og betale for alle sædvanlige og lovpligtige forsikringer, herunder bygningsbrandforsikring. Forsikring skal være tegnet og trådt i kraft, inden Lejer tager det lejede helt eller delvis i anvendelse.

Aarhus Kommune ved Kultur og Borgerservice skal have tilsendt kopi af forsikringspolicer.

10.2 Lejer påser, at der optages følgende bestemmelse i alle forsikringspolicer: "Denne police kan ikke opsiges på grund af misligholdelse fra forsikringstagers side uden, at Aarhus Kommune får mulighed for at afhjælpe misligholdelsen."

11. Moms

11.1 Ejendommen er momsregistreret, og samtlige Lejers ydelser ifølge nærværende aftale pålægges moms, for tiden 25 %. Momsen erlægges samtidig med Lejers øvrige ydelser i forbindelse med de almindelige betalings terminer. Betaling af moms er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

12. Lejers omsorgspligt

12.1 Lejer skal behandle det lejede forsvarligt.

12.2 Ved brugen er Lejeren under lejemålets beståen pligtig at benytte det lejede på forsvarlig måde og pligtig til at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller anden forsømmelse forvoldes på det lejede eller ejendommen i øvrigt af såvel Lejer, Lejers personale eller andre, der har ærinde i det lejede, hvilket også indbefatter tilskuere til de aktiviteter, der afholdes på det lejede.

13. Det lejedes stand ved overtagelsen samt vedligeholdelsespligt

- 13.1 Det lejede overtages af Lejer fuldstændigt istandsat/nyopført, når nybygningen og ombygningsarbejderne er tilendebragt.

Det påhviler Lejer at sørge for enhver ind- og udvendig vedligeholdelse af det lejede, herunder vedligeholdelse af alle bygningsdele, bortset fra det under pkt. 13.4 nævnte, således det lejede stedse fremtræder i god vedligeholdelsesmæssig stand og i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

Det påhviler Lejer at sørge for den løbende pleje, vedligeholdelse og evt. nyanlæggelse af banen.

- 13.2 Fornyelse af bygningsdele, bortset fra de under pkt. 13.4 nævnte, varme anlæg, ledninger m.v., inventar og driftsmateriel påhviler Lejer.

- 13.3 Det påhviler Udlejer at sørge for vedligeholdelse af tag og fag (klimaskærm og evt. solcelleanlæg). For fysisk adgang til ejendommen i forbindelse med vedligeholdelse af tag og fag, skal udlejer varsle sin ankomst med mindst en uge.

- 13.4 Udlejer gennemfører 1 gang om året en besigtigelse af samtlige lokaliteter, der indgår i aftalen. Besigtigelsen skal afholdes med mindst 1 måneds varsel og gennemføres med størst mulig hensyntagen til Lejers drift.

I forbindelse med besigtigelsen udarbejder Udlejer en besigtigelsesrapport, hvori der angives et forslag til en hensigtsmæssig flerårig vedligeholdelsesplan. Udlejer betaler udgifterne ved rapportens udarbejdelse.

- 13.5 Lejer er i øvrigt forpligtet til på forlangende at skaffe Udlejer adgang til samtlige lokaliteter.

- 13.6 Lejer er berettiget til efter aftale med Udlejer at foretage ændringer i det lejede med henblik på at forbedre fodboldvirksomheden og lignende, som er en del af Lejers formål.

- 13.7 Hvis der opstår uenighed mellem Parterne om ejendommens vedligeholdelse eller fornyelse, anmodes Retten i Aarhus om at udmelde en sagkyndig til besigtigelse af ejendommen og udfærdige en rapport om, hvilke vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, der bør udføres, og angive en tidsplan for dette arbejde. Parterne er forpligtede til at følge den sagkyndiges anbefalinger.

- 13.8 Det til ejendommen tilhørende inventar, installationer mv., som forefindes på ejendommen ved lejemålets påbegyndelse, tilhører fortsat Udlejer, uanset om det pågældende inventar, installationer mv. måtte være repareret eller fornyet for Lejers regning som led i vedligeholdelsesforpligtelsen.

14. Skiltning

- 14.1 Lejer har ret til at foretage skiltning på det lejede areal – inde såvel som ude - i henhold til overordnede retningslinjer, som Udlejer har udarbejdet. Anden skiltning, der bryder med de overordnede retningslinjer, skal ske med skriftlig godkendelse og anvisninger af Udlejer.

- 14.2 Udformningen og placeringen skal opfylde offentlige forskrifter og myndighedskrav, og Lejer drager selv omsorg for eventuel godkendelse af skiltning hos myndighederne.
- 14.3 Alle omkostninger i forbindelse med den af Lejer ønskede skiltning afholdes af Lejer, der under lejemålet er forpligtet til at sørge for, at skiltningen hele tiden fremtræder pæn og vedligeholdt.
- 14.4 Ved lejemålets ophør er Lejer pligtig til at fjerne skiltningen for egen regning, herunder at fjerne ethvert spor fra ejendommen af skilte, reklamer og lignende.

15. Reklamer og stadionnavn

- 15.1 Lejer er berettiget til at sælge reklameplads på stadion og til at opsætte reklamer på stadion, og i det hele taget markedsføringsmæssigt at sælge det lejede i reklameøjemed under overholdelse af lokalplanens bestemmelser for skiltning.
- 15.2 Alle udgifter vedrørende tegning, opsætning, nedtagning, sikkerhed og vedligeholdelse af reklamer påhviler Lejer. Baggrunden herfor er, at de markedsføringsrettigheder, der kan sælges, vedrører den aktivitet, Lejer driver fra det lejede og ikke selve det lejede. Der vurderes ikke at være mulighed for isoleret set at sælge markedsføringsrettigheder fra det lejede, hvis ikke Lejer fra det lejede driver en aktivitet, der har stor mediebevågenhed.
- 15.3 Navnet på stadion fastsættes i samarbejde med Købmand Hermann Sallings Fond og Lind Invest.

16. Det lejedes stand ved fraflytning

- 16.1 Lejer skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 16.2 Forud for fraflytningen indkalder Udlejer med mindst 1 måneds varsel til en bygningsgennemgang med henblik på udpegning af eventuelle istandsættelsesarbejder, der skal betales af Lejer.

Giver én af Parterne ikke møde ved bygningsgennemgangen, fastlægger den Part, der giver møde, omfanget af istandsættelsesarbejder, som skal betales af Lejer ved fraflytningen.
- 16.3 På Udlejers forlangende skal Lejer uden udgift for Udlejer fjerne og foretage retablering efter de indretninger og installationer, som Lejer har udført. Lejer er ikke berettiget til at foretage sådan retablering, medmindre det er aftalt.

17. Fremleje, afståelse og genindtrædelsesret

- 17.1 Lejer har ikke ret til fremleje eller afståelse, med mindre Udlejer skriftligt godkender dette.

18. Særlige vilkår

- 18.1 Efter forudgående aftale med Lejer har Udlejer ret til op til 15 dage hvert år til eget brug at anvende den del af det lejede, som Lejer har eksklusiv dispositionsret til, jf. pkt. 4.1. Udlejer skal respektere de af Lejer på forhånd planlagte aktiviteter.
- 18.2 Udlejers benyttelse af banen forudsætter, at der er tale om en benyttelse, som ikke indebærer beskadigelse af græstæppet.
- 18.3 Udlejer afholder alle direkte omkostninger, som er forbundet med brugen, ligesom Udlejer sørger for oprydning og rengøring af det lejede efter andre brugeres benyttelse af stadion, således Udlejer afleverer stadion i samme stand, som Udlejer overtog det i.

19. Misligholdelse

- 19.1 Udlejer har ret til at ophæve nærværende aftale, dersom Lejer i væsentlig grad tilsidesætter sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale.
- 19.2 Alle betalinger efter denne bestemmelse er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, således Udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling
- 19.3 Ophører aftalen i utide som følge af misligholdelse fra Lejers side, er Lejer eller dennes konkursbo forpligtet til skadesløst at godtgøre Udlejer ethvert tab som påføres Udlejer ved aftalens afbrydelse, herunder vederlag i perioden, indtil Lejer kunne opsige aftalen med et passende varsel.

20. Almindelige bestemmelser

- 20.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne aftale, skal være skriftlige for at være bindende.
- 20.2 Medmindre andet fremgår af Parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne aftale ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem Parterne.
- 20.3 De i nærværende aftale anførte overskriftsangivelser er alene anvendt med henblik på overskuelighed og skal således hverken være selvstændigt retsskabende eller forpligtende.
- 20.4 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende aftale at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen og at have modtaget og gennemgået boligministeriets checkliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter.

21. Omkostninger ved oprettelse af lejekontrakt

21.1 Hver Part betaler egen advokatbistand.

22. Tinglysning

22.1 Hver af Parterne kan begære denne lejekontrakt tinglyst på ejendommen med respekt af nuværende servitutter og panterrettigheder, for hvilke der henvises til ejendommens blad i tingbogen, og kan samtidig begære aflysning af alle dokumenter m.v., der måtte stride med aftalen.

22.2 Den part, som ønsker lejekontrakten tinglyst, betaler udgifterne ved tinglysning.

23. Tvister

23.1 Såfremt Parterne ikke har kunnet nå frem til en mindelig løsning, skal alle tvister og uoverensstemmelser, som måtte udspringe af denne aftale, herunder også, men ikke indskrænket til, afgørelse af spørgsmål om aftalens fortolkning, udfyldning, efterlevelse, gyldighed og ophør, søges løst ved mediation.

23.2 Hvis Parterne ikke inden 14 dage efter, at én af dem har fremsat ønske om mediation, er blevet enige om, hvem der skal være mediator, kan enhver af Parterne anmode Mediationsinstituttet (www.mediationsinstituttet.com), Vesterbrogade 32, 1620 København V, om at bringe en mediator i forslag.

23.3 Mediation skal finde sted i overensstemmelse med det til enhver tid gældende "Regler for behandling af sager ved Mediationsinstituttet".

23.4 Hvis konflikten ikke er løst ved mediation senest 8 uger efter, at der er fremsat ønske om mediation, er enhver af Parterne berettiget til at kræve tvisten afgjort ved domstolene.

24. Bilag

(nedenstående bilag udarbejdes på et senere tidspunkt i processen)

Bilag 1 Plantegning fra BBR
Bilag 2 Inventarliste
Bilag 3 Projekttegninger

Aarhus den ____ 2022

Som Udlejer:

Som Lejer:

For Aarhus Kommune:

For AGF A/S:

UDKAST