



TILLÆG 8

til areallejekontrakt af 3. marts 1926

Lejemålsnr:
1079-1-12

Sagsnr.:
2021-0281517

Sagsbehandler:
Sarah Andersen

mellem

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
CVR-nr. 64 94 22 12,
som udlejer

og

KLØVERMARKENS TENNIS KLUB
CVR-nr. 15 60 16 12
som lejer



Lejemålsnr.: 1079-1-12

§ 1. Parterne og det lejede

1.1 Dette tillæg indgås mellem

Udlejer: **Københavns Kommune**
Økonomiforvaltningen
Københavns Ejendomme
Borups Allé 177
2400 København NV
CVR-nr. 64 94 22 12
(herefter kaldet **Udlejer**)

og

Lejer: **KLØVERMARKENS TENNIS KLUB**
Kløvermarksvej 34
2300 Københavns S
CVR-nr. 15 60 16 12
(herefter kaldet **Lejer**).

1.2 Det lejede er beliggende på matr.nr. 19d, Amagerbros Kvarter København, med postadresse Kløvermarksvej 34, 2300 København S (herefter benævnt "Lejemålet"). Parterne er enige om, at areallejemålet udgør 15.560 m² i henhold til lejekontrakten. Arealet er bindende opmålt. Areallejemålet fremgår af vedlagte kort, **bilag 1**.

§ 2. Baggrunden for tillægget og lejereguleringen

2.1 Parterne har indgået areallejekontrakt af 3. marts 1926 med tillæg 1-7 (herefter benævnt "Lejekontrakten"), **bilag 2**.

2.2 Forud for indgåelse af dette tillæg har Lejer haft en aftale med Kultur og Fritidsforvaltningen (herefter benævnt KFF) om, at KFF betaler den fulde leje til Udlejer. Alle opkrævninger vedr. Lejemålet har derfor i en årrække været sendt til KFF og betalt af KFF.



Lejemålsnr.: 1079-1-12

Da Lejer har både kommunale aktiviteter i form af en tennisklub og ikke-kommunale aktiviteter i form af fremleje til et kommercielt squashcenter, kan den nuværende støtteordning mellem Lejer og KFF vedr. Lejemålet ifølge Udlejer ikke fortsætte.

Lejer har via KFF fået tilbudt at overgå til en vederlagsfri brugsaftale for arealet, forudsat at Lejer kun har lovlige kommunale aktiviteter. Lejer ønsker dog ikke at ophøre med de ikke-kommunale aktiviteter, hvorfor Lejekontrakten fortsætter med de ændringer, der følger af nærværende tillæg 8. Lejer kan søge KFF om øremærket tilskud til sine lovlige kommunale aktiviteter under Lejekontrakten.

- 2.3 Lejemålet har ikke været markedslejereguleret i en årrække, hvorfor der er foretaget en vurdering af markedslejeniveauet for Lejemålet. Det er herefter konstateret, at den nuværende leje er væsentligt lavere end markedslejen, og der foretages derfor ved nærværende tillæg 8 en regulering af lejen m.v., således at lejen er tidssvarende og i overensstemmelse med markedslejen. Udlejer har informeret Lejer om markedslejeniveauet og baggrunden for markedslejereguleringen, herunder kommunalfuldmagtsreglerne, og parterne er herefter nået til enighed om en markedslejeregulering på følgende vilkår:

§ 3. Uopsigelighed

- 3.1 I henhold til Lejekontrakten er Lejemålet uopsigeligt fra Udlejers side indtil d. 1. juni 2035, hvorefter Udlejer kan opsig Lejemålet med det aftalte varsel på 3 måneder.
- 3.2 Parterne er enige om med dette tillæg 8 at aftale gensidig uopsigelighed til d. 1. juni 2045, således at Lejer og Udlejer først efter d. 1. juni 2045 kan opsig Lejemålet med det aftalte varsel på 3 måneder. Uopsigeligheden er begrundet i Lejers låneforhold. Den aftalte forlængelse af uopsigelighedsperioden (i forhold til det, der er aftalt på tidspunktet for indgåelsen af dette tillæg 8) er betinget af, at Lejer fremsender et Lånetilbud til Udlejer senest den 15. januar 2025. Udlejer senest Lejer kan dog opsig Lejemålet med 6 måneders varsel i den aftalte uopsigelighedsperiode, såfremt Lejer dokumenterer, at Lejer har sendt fyldestgørende og rettidig ansøgning om øremærket tilskud til KFF, som herefter har givet afslag på tilskud.



Lejemålsnr.: 1079-1-12

§ 4. Lejebetaling

- 4.1 Den årlige leje reguleres fra kr. 384.999,96 kr. ekskl. moms til en aftalt markedsleje på kr. 1.089.200,00 ekskl. moms, svarende til en årlig leje på kr. 70 pr. m², dvs. en lejeforhøjelse på kr. 704.200,04. Lejemålet er ikke momsregistreret.
- 4.2 Lejeforhøjelsen fordeles over fire år. Det vil sige, at lejen stiger med 176.050,01 kr. pr. år den 1. oktober i hvert af årene 1. oktober 2024, 1. oktober 2025, 1. oktober 2026 og 1. oktober 2027. Lejen forhøjes derfor på følgende måde:

	Lejeforhøjelse	Samlet leje
Gældende leje		kr. 384.999,96
Lejeforhøjelse år 1 (1. oktober 2024)	kr. 176.050,01	kr. 561.049,97
Lejeforhøjelse år 2 (1. oktober 2025)	kr. 176.050,01	kr. 737.099,98
Lejeforhøjelse år 3 (1. oktober 2026)	kr. 176.050,01	kr. 913.149,99
Lejeforhøjelse år 4 (1. oktober 2027)	kr. 176.050,01	kr. 1.089.200,00

KFF ophører med at betale lejen pr. 30. september 2024, hvorefter alle udgifter, der udspringer af nærværende lejekontrakt med tillæg, afholdes af Lejer.

- 4.3 Pr. 1. oktober 2024 forfalder lejen månedsvis forud.
- 4.4 Ud over den aftalte leje, jf. pkt. 4.2-4.3, er Udlejer med virkning fra den 1. oktober 2024 berettiget til hos Lejer at kræve refusion af samtlige skatter og afgifter vedrørende Lejemålet. Lejemålet er aktuelt fritaget for skatter og afgifter. Om Lejemålet fremadrettet vil blive opkrævet skatter og afgifter er Udlejer uvedkommende.
- 4.5 Udlejer vil modtage en ejendomsskattebillet for hele ejendommen, (ejendomsnummer 6000014, matr.nr. 19d, Amagerbros Kvarter, København), herefter benævnt "Ejendommen". Ejendommen udgør i alt 25.770 m². Skatter og afgifter for Lejemålet vil herefter blive fordelt på grundlag af andelen af bruttoarealer omfattet af Lejemålet (15.560 m²) i forhold til det samlede bruttoareal for Ejendommen (25.770 m²).



Lejemålsnr.: 1079-1-12

- 4.6 En eventuel stigning i Ejendommens skatter og afgifter i forbindelse med udsendelse af de nye, endelige offentlige ejendomsvurderinger kan opkræves hos Lejer med tilbagevirkende kraft fra den 1. oktober 2024. Lejers betaling sker med 1/12 månedligt af Lejers forholdsmæssige andel af den årlige opkrævede ejendomsskat. Beløbet betales sammen med den månedlige lejebetaling.

§ 5. Regulering af lejen

- 5.1 Hvert år pr. den 1. oktober, første gang den 1. oktober 2025, reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra januar måned det foregående år (gammelt indeks) til januar måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks). Den årlige lejestigning skal dog mindst udgøre 2 % og maks. 5 % af den umiddelbart forud for reguleringen gældende leje.
- 5.2 Reguleringen sker af den samlede, aktuelle, årlige leje inklusive alle øvrige reguleringer, herunder eventuelle forbedringsforhøjelser, som Lejer betaler umiddelbart forud for reguleringstidspunktet.
- 5.3 Den årlige lejeregulering kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{gældende årlig leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{gammelt indeks}} = \text{ny årsleje}$$

- 5.4 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, er Parterne enige om at anvende et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Hvis der ikke beregnes et andet indeks, der er anvendeligt som grundlag for lejereguleringen, skal lejen forhøjes med en procentsats, der svarer til den gennemsnitlige årlige stigning i nettoprisindekset ved de seneste tre beregnede reguleringer, dog mindst 2 % og maks. 5 % af den umiddelbart forud for reguleringen gældende leje.
- 5.5 Uanset regulering som følge af ændringer i nettoprisindekset, er Udlejer berettiget til at forlange lejen reguleret til markedsleje efter principperne i Erhvervslejeloven § 13 med 3 måneders skriftligt varsel. En lejeregulering efter



Lejemålsnr.: 1079-1-12

principperne i Erhvervslejeloven § 13 kan dog tidligst få virkning fra d. 1. juni 2035.

§ 6. Øvrige vilkår

6.1 Lejer kan ansøge KFF om øremærket tilskud til sine lovlige kommunale aktiviteter. Det maksimale tilskud for tilskudsansøgning (således som dette kan beregnes på tidspunktet for indgåelsen af dette tillæg 8) fremgår af vedlagte beregningsark for leje og tilskud, jf. **bilag 3**.

6.2 Dette tillægs ikrafttræden er betinget af,

- (i) at Lejer indgår tilskudsaftale med Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Kommune senest d. 31. december 2024, at tilskudsaftalen indsendes til Ankestyrelsens godkendelse senest d. 31. december 2024, og at Ankestyrelsen godkender tilskudsaftalen senest d. 31. december 2026.
- (ii) Københavns Kommunes Borgerrepræsentations godkendelse af dette tillæg 8 senest d. 31. december 2024.

Er foranstående betingelser ikke opfyldt inden for de for hver betingelse angivne frister, bortfalder nærværende tillæg 8 i sin helhed. Udlejer er forpligtet til at tilbagebetale den lejestigning, som Lejer har betalt siden 1. oktober 2024.

6.3 Der er ved nærværende tillæg ikke tilsigtet nogen ændring af den gældende lejekontrakt i øvrigt.

§ 7. Underskrifter

For Udlejer:
Københavns Ejendomme

For Lejer:
KLØVERMARKENS TENNIS KLUB

Dato:

Dato:

Torben Pilgaard

Blokbogstaver



Lejemålsnr.: 1079-1-12

Kontorchef

Dato:

Dato:

Karen Ibsen Vedtofte

Blokbogstaver