

# Fremlejekontrakt

**Fremlejer :** SydhavnsCompagniet

**Lejer :** Sekretariatet for Vesterbro og Kgs. Enghave Lokaludvalg

**Det lejede :** Lejemålet beliggende Mozarts Plads 5, st., 2450 København SV

Undertegnede:

**SydhavnsCompagniet**

Peter Sabroes Gade 1, st.

2450 København SV

Cvr.nr. 27389562

( i det følgende benævnt fremlejer)

udlejer herved til medundertegnede:

Københavns Ejendomme

Nyrupsgade 1, 5.

1602 København V

( i det følgende benævnt fremlejetager)

kontorlokaler i det fremlejer tilhørende lejemål beliggende Mozarts plads 5, st., idet der for fremlejemålet gælder følgende

## VILKÅR:

### 1.

#### DET LEJEDE

1.1. Fremlejemålet omfatter følgende andel:

Kontorfællesskabet i "**Multicenter Mozart**" er beliggende i lokalerne beliggende i stueplan og kælderplan. Lokalerne i stueplan udgør i alt 60 m2 fordelt på for- og baglokale. Her vil der være kontorpladser og mulighed for at afholde møder.

Der er desuden adgang til kælderen, hvor der er køkken, personale WC og WC for besøgende. Endelig er der mulighed for at booke mødelokale/kantine i kælderen, i alt 51 m2.

Det samlede areal som lejer får adgang til udgør således 111 m2.

1.2. Lejemålets postadresse er Mozarts Plads 3, st., 2450 Københavns SV.

### 2.

#### BENYTTELSE

2.1. Det lejede skal benyttes til kommunale, administrative formål og må ikke uden fremlejers skriftlige tilladelse overgå til anden benyttelse.

Det er aftalt at udlejer indgår i kontorfællesskabet med en råderet fra Lokaludvalgssekretariatet Kgs. Enghave svarende til 2 medarbejderpladser 4 dage pr. 14 dag.

Lejemålet deles mellem Lokaludvalgssekretariatet og øvrig lejer (som f.eks. den boligsociale Helhedsplan for Kgs. Enghave).

Fremlejer bærer hverken ansvar eller risiko for fremlejetagers konkrete anvendelse af lejemålet. Fremlejetager har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Fremlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

- 2.2 Ændringer i det lejede må kun foretages med fremlejers skriftlige godkendelse. Samtidig hermed, skal der tages stilling til fremlejetagers evt. reetablering ved senere fraflytning.

### 3.

#### **LEJERENS OMSORGSPLIGT M.V.**

- 3.1. Fremlejetager skal behandle det lejede forsvarligt.
- 3.2. Fremlejetager er erstatningsansvarlig efter dansk rets alm. erstatningsregler for skade på ejendommen, som forvoldes af ham selv, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede.
- 3.3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal fremlejetager straks anmelde fremlejer. Andre skader skal han anmelde uden ophold.
- 3.4. Fremlejetager skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen og lejemålet, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.
- 3.5. Fremlejetagers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Fremlejetager skal sikre, at såvel de i virksomheden ansatte personer som andre, der får adgang til det lejede, omgås dette forsvarligt.

### 4.

#### **IKRAFTTRÆDEN/OPSIGELSE**

- 4.1. Lejemålet påbegyndes den 1. marts 2013 og er tidsbegrænset. Fremlejemålet kan af begge parter opsiges i lejeperioden med 6 måneders varsel til den 1. i en måned. Måtte lejemålet overfor fremlejer af dennes udlejer eller fremlejer selv blive opsagt, ophævet eller på anden måde ophøre – og uanset af hvilken grund – kan

fremlejemålet af fremlejer overfor fremlejetager opsiges/bringes til ophør med samme varsel, som er gældende i forhold til fremlejer. Opsigelse skal ske skriftligt.

- 4.2. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer fremlejetagers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke fremlejetager til afslag i lejen.
- 4.3. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan fremlejetager ikke påberåbe sig mangler, der ikke skriftligt er gjort gældende overfor fremlejer senest to uger efter ikrafttrædelsestidspunktet.

## 5.

### **FREMLEJE, AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDELSERET/-PLIGT**

- 5.1. Fremlejetager har ikke ret til fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til andre. Fremleje af lokalerne internt i kommunen er ikke at sidestille med fremleje, hvorfor det ikke vil kræve ændringer i lejekontrakten. Her vil en mailforespørgsel være tilstrækkelig og kunne imødekommes via mailsvar.

## 6.

### **LEJENS STØRRELSE OG DEPOSITUM**

- 6.1. Den årlige leje er aftalt til kr. 26.400 inkl. månedlige forbrugsomkostninger, som pt. er sat til kr. 200,00.  
  
Lejen erlægges månedsvis forud hver den 1. i måneden med kr. 2.200,00.  
Der kan indgås anden aftale omkring betalingstidspunktet, såfremt parterne er enige herom.
- 6.2. Da fremlejetager er Københavns kommune afkræves der ikke depositum, da kommunen ikke går konkurs og derfor altid vil kunne imødekomme et evt. krav.
- 6.3. Alle krav, som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse.

## 7.

### **REGULERING OG LEJEFORHØJELSER I ØVRIGT**

- 7.1. Den til enhver tid aktuelle leje reguleres årligt i forhold til nettoprisindekset, helt i overensstemmelse med den lejeregulering, som sker fra udlejer til fremlejer og som fremgår af vedhæftede lejekontrakt mellem disse.
- 7.2. Lejelovens regler om varsling af lejeforhøjelse m.v. er ikke gældende for de reguleringer, der finder sted på grundlag af den aftalte procentregulering.

- 7.3. Fremlejetager erklæret sig indforstået med og accepterer på forhånd evt. lejeforhøjelser, som måtte følge af, at lejen forhøjes af udlejer overfor fremlejer, og uanset af hvilken grund.

## 8.

### **SKATTER, AFGIFTER OG FORSYNING**

- 8.1. Fremlejer sørger for levering af vand og varme. Fremlejetager må ikke etablere anden vandforsyning uden fremlejers skriftlige samtykke.
- 8.2. Udgifter til el deles mellem fremlejer og fremlejetager.

## 9.

### **VEDLIGEHOVELSE**

- 9.1. Udgifter til den indvendige vedligeholdelse vedrørende de lejede lokaler deles ligeligt mellem fremlejer og fremlejetager.
- 9.2. Vedligeholdelsespligten omfatter følgende:
- Maling, hvidtning og tapetsering.
  - Gulve og gulvbelægning, herunder tæpper.
  - Ruder og maling af vinduesrammer indvendig.
  - Rensning af afløb inde i bygningen (til soklen).
  - Indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.
- 9.3. Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdt stand. Udlejeren og hans repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om fremlejers og fremlejetagers vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

## 10.

### **BYGNINGSMÆSSIGE ÆNDRINGER**

- 10.1. Fremlejetager er ikke berettiget til at foretage indvendige eller udvendige bygningsmæssige ændringer.  
Aftalen om bygningsmæssige ændringer skal være skriftlige. I den forbindelse skal det være aftalt om reetablering skal finde sted.
- 10.2. Har fremlejetager foretaget ændringer af det lejede, er fremlejetager ved lejeforholdets ophør forpligtet til at reetablere det lejede, med mindre fremlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Fremlejer kan forlange, at fremlejetager, inden en ændring foretages, indbetaler et

rimeligt depositum til sikkerhed for retableringspligten eller betinge sig, at det ombyggede tilhører lejemålet.

- 10.3. Fremlejetager er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af fremlejetagers installationer eller ombygninger.

## **11.**

### **SKILTNING M.V.**

- 11.1. Fremlejetager har efter godkendelse fra fremlejereren ret til at foretage sædvanlig skiltning, flugning og anden form for reklame på og ved ejendommen, såfremt at de bygningsmæssige forskrifter overholdes. Hvis der opnås godkendelse fra fremlejereren, forestår fremlejereren selv tilladelsen hertil igennem B.
- 11.2. Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af fremlejetager.
- 11.3. Fremlejetager har pligt til at medvirke til, at facaden altid fremtræder pæn, æstetisk og vel vedligeholdt.
- 11.4. Ved fraflytning skal fremlejetager for egen regning fjerne ethvert spor af genstrande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre fremlejer/udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

## **12.**

### **FORSIKRINGER**

- 12.1. Fremlejetager opfordres til selv at tegne alle fornødne forsikringer dækkende lejers interesser, herunder løssøreforsikring.
- 12.2. Eventuel forhøjet forsikringspræmie for fremlejer som følge af fremlejetagers virksomhed betales af lejer.

## **13.**

### **LEJEFORHOLDETS OPHØR, LEJERENS FRAFLYTNING**

- 13.1. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Såfremt fremlejetageren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra de lejede lokaler, er fremlejereren berettiget til at bortskaffe dem for fremlejetagers regning. Fremlejetager er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelse har fundet sted samt erstatte fremlejer ethvert tab i den anledning, for eksempel lejetab og erstatning til udlejer.
- 13.2. Fremlejetager er pligtig til at betale leje i den periode, der medgår til eventuel istandsættelse, dog max. 14 dage.
- 13.3. Indretning der bliver foretaget i forbindelse med fremlejetagers indflytning og drift skal kun fjernes/udbedres såfremt det forlanges ved fraflytning. Eventuel reetablering af lokalerne

skal ligeledes kun iværksættes på forlangende. Økonomiske bidrag til lokaleændringer vil ikke blive tilbagebetalt ved lejeaftalens ophør.

- 13.4. Fremlejetager er pligtig at aflevere samtlige nøgler til låse, døre o.l., herunder også sådanne låse, som fremlejetager selv har anbragt. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for lejerens regning.

## 14.

### **DET LEJEDES STAND VED FRAFLYTNING**

- 14.1. Fremlejetager skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytning.
- 14.2. Med mindre andet aftales, sker istandsættelse ved fremlejerens foranstaltning, idet fremlejer vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet.
- 14.3. Det lejede skal af fremlejetager på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændigt rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for fremlejetagers regning.

## 15.

### **FLYTTESYN OG REKLAMATION**

- 15.1. I forbindelse med påtænkt flytning kan fremlejetager anmode om førsyn, og udgifterne hertil afholdes af fremlejetager.
- 15.2. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de mangler, som skal afhjælpes. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutning af flyttesynet afleverer fremlejetager samtlige nøgler til det lejede, og fremlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport.

Hvis fremlejetager vil bestride gyldigheden af ovenstående aftale, skal sag herom være anlagt senest et år efter denne lejeaftales indgåelse.

- 15.3. Efter flyttesynet er fremlejetager følgelig afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler i det lejede
- 15.4. De ved flyttesynet konstaterede mangler udbedres af fremlejer for fremlejetagers regning

## 16.

### **FORHOLD TIL ERHVERVSLEJELOVEN**

- 16.1. Fremlejetager er bekendt med, at nærværende kontrakt indeholder bestemmelser, der tillægger fremlejetager mere byrdefulde forpligtelser eller mindre vidtgående rettigheder, end hvad følger lovgivningens almindelige regler.

**17.**

**SAGKYNDIG BISTAND**

17.1. Fremlejetager erklærer hermed at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand i forbindelse med indgåelsen af denne kontrakt.

**18.**

**OMKOSTNINGER**

18.1. Hver part bærer egne omkostninger til rådgiver.

**19.**

19.1 Fremlejer er bekendt med, at fremlejetager er en offentlig forvaltningsenhed, og at der derfor bl.a. vil kunne indrømmes aktindsigt i denne kontrakt eller dele af den, efter Offentlighedslovens regler.

19.2 Bestemmelserne i fremlejers lejekontrakt med udlejer har forrang i forhold til nærværende fremlejeaftale, forrang hvilket både fremlejer og fremlejetager er indforstået med.

19.3 Det anføres og præciseres, at underskrift af nærværende kontrakt er betinget af efterfølgende godkendelse af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune

Som fremlejetager:

Som udlejer:

Københavns Ejendomme  
Kgs. Enghave og Vesterbro Lokaludvalgssekretariat

SydhavnsCompagniet

Dato:

Dato:

---

---

Brian Lentz, chef