

AREALLEJEKONTRAKT

§ 1 Parterne

1.1 Denne lejekontrakt indgås mellem

**Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Fritid & Idræt
Flæsketorvet 68, 2.
Postboks 217
1501 København V**

som udlejer og

**Sparta
v/ formand Niels Jørgen Holdt
Gunnar Nu Hansens Plads 11
2100 København Ø**

som lejer

§ 2 Det lejede

2.1 Det lejede areal har adressen Gunnar Nu Hansens Plads 11 og udgør dele af følgende to matrikler tilhørende udlejer: matrikel 4378 og matrikel 4346, begge af Udenbys Klædebo Kvarter. Det lejede areal er vist med rødt på vedlagte kort (bilag 1).

**KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGEN
FRITID & IDRÆT**

§ 3 Anvendelse m v

- 3.1 Det lejede areal udgør dels arealet under den hal, som lejer har erhvervet fra B93, og som skal anvendes til indendørs atletikfacilitet. Derudover skal en del af arealet anvendes til lejers opførelse af et klubhus i henhold til godkendt projekt og må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse anvendes til andre formål. Klubhuset kan have et grundareal på 198 m² og et samlet etagemeterareal på 590 m². Klubhusets planlagte placering er ligeledes angivet på bilag 1.
- 3.2 Udlejer er ansvarlig for, at den påtænkte anvendelse ved lejemålets start planmæssigt er lovlig, mens lejer selv i enhver anden henseende er ansvarlig for det lejedes anvendelse og indretning i lejeperioden, herunder også for opførelse af klubhuset. Lejer indhenter selv enhver fornøden tilladelse til opførelsen mv. af klubhuset hos de rette myndigheder.
- 3.3 Lejer har ansvaret for at indhente og opretholde eventuelle myndighedstilladelser.
- 3.4 Anvendelsen må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere på matriklerne eller på naboejendomme.
- 3.5 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved det lejede må kun foretages efter udlejers forud indhentede skriftlige tilladelse og anvisning og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for det lejede.
- 3.6 Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på det lejede, medmindre udlejer på forhånd har frafaldet krav herom.
- 3.7 Ved fraflytning er Københavns Kommune berettiget, men ikke forpligtet til, at købe den på det lejede areal beliggende ejendom.
- 3.8 Såfremt Københavns Kommune ikke ønsker at købe den på det lejede areal beliggende ejendom, har lejer ret til at sælge ejendommen til anden side betinget af kommunens godkendelse af køber.

§ 4 Ikrafttræden/overtagelse

- 4.1 Det lejede overtages af lejer den 1. i måneden efter Borgerrepræsentationens godkendelse af lejemålet, hvilket tidspunkt herefter kaldes ikrafttrædelsestidspunktet.
- 4.2 Lejer overtager det lejede, som det er og forefindes på tidspunktet for kontraktens indgåelse.
- 4.3 Bortkørsel og rensning af eventuel forurennet jord påhviler lejer.

**KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGEN
FRITID & IDRÆT**

§ 5 Opsigelse/ophør

- 5.1 Lejemålet kan af begge parter opsiges med 3 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.
Lejemålet kan dog fra udlejers side tidligst opsiges til ophør den 1. januar 2039, hvorefter kontrakten vil fortsætte på uændrede vilkår.

§ 6 Fremleje og afståelse

- 6.1 Lejer må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til andre uden udlejers skriftlige godkendelse.
- 6.2 Lejer har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret.

§ 7 Lejen og depositum

- 7.1 Den årlige leje er aftalt til 60.000 kr. inkl. moms.
- 7.2 I lejen indgår lejemålets forholdsmæssige andel af de på hele ejendommen pålignede skatter og afgifter pr. 1. oktober 2008. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.
- 7.3 Lejen betales kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Senest på ikrafttrædelsestidspunktet betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal.
- 7.4 Senest samtidig med lejers underskrift på nærværende kontrakt betaler lejer et depositum svarende til 6 måneders leje. Udlejer kan forlange, at depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til 6 måneders aktuel leje. Depositum forrentes ikke. Lejer kan i stedet for kontant indbetaling frigøre sig for depositumforpligtigelsen ved at få et anerkendt pengeinstitut til at stille en uigenkaldelig anfordringsgaranti over for udlejer.
- 7.5 Alle krav, der udspringer af denne kontrakt, er pligtig ydelse og medfører en ubetinget ret til for udlejer, ved udebleven betaling, at ophæve lejemålet uden påkrav eller yderligere varsel.

§ 8 Aftalt regulering af lejen

- 8.1 Hvert år den 1. april, dog første gang den 1. april 2010, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra februar måned det foregående år til februar måned forud for reguleringstidspunktet.
- 8.2 Den til enhver tid gældende leje skal dog stige min. 3 % ved hver regulering.

**KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGEN
FRITID & IDRÆT**

- 8.3 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge denne kontrakt pristalsreguleres.
- 8.4 Lejemålet kan derudover markedslejerreguleres med samme varslingsintervaller, efter samme principper og i det hele taget på samme måde, som er beskrevet i den på tidspunktet for kontraktsindgåelsen gældende erhvervslejelovs § 13.

§ 9 Vedligeholdelse og hegning

- 9.1 Arealet skal til enhver tid holdes i pæn og ordentlig stand.
- 9.2 I lejeperioden har lejer vedligeholdelsespligten på arealet og den bevoksning, der er herpå.
- 9.3 Lejer har alle grundejerforpligtelser for det lejede areal, herunder snerydning og grusning på arealet, fortov og gade samt rendesten ud for arealet. Renholdelse mv. skal udføres i overensstemmelse med og under ansvar efter politivedtægten.
- 9.4 Alle forpligtelser vedr. hegn påhviler lejer. Lejer er forpligtet til efter anvisning fra udlejer at indhegne arealet, hvis det måtte blive forlangt. Lejer er forpligtet til at vedligeholde og evt. udskifte såvel de af lejer som tidligere opsatte hegn. Lejer er berettiget til efter forud indhentet skriftlig anmodning fra lejer for egen regning at indhegne arealet.

§ 10 Grundejerforsikring

- 10.1 Alle grundejerpligter påhviler lejer. Denne afholder således blandt andet alle udgifter til vedligeholdelse og renholdelse af det lejede.
- 10.2 Lejer hæfter over for udlejer for ethvert tab, der måtte påføres denne ved lejerens benyttelse af det lejede eller ved lejers ikke-opfyldelse af forpligtelser vedrørende det lejede, herunder forpligtelser efter lovgivning og andre bestemmelser af offentligretlig art.
- 10.3 Lejer er pligtig at tegne en forsikring, der dækker ethvert ovenstående tab for udlejer. Lejer er pligtig til, til enhver tid, på udlejers forlangende at dokumentere, at forsikringen holdes i kraft.

§ 11 Fraflytning m.v.

- 11.1 Ved lejemålets ophør – herunder som følge af misligholdelse – kan udlejer kræve sig lejers bygninger på det lejede areal overdraget i ubehæftet stand uden vederlag. Såfremt udlejer ikke ønsker at overtage bygningerne, skal det lejede afleveres i samme stand som ved overtagelsen, dvs. i ryddeliggjort og retableret stand. Lejer godtgør udlejer eventuelle omkostninger i forbindelse med renholdelse og efterfølgende bortfjernelse af ting, der burde have været fjernet.

**KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGEN
FRITID & IDRÆT**

§ 12 Ophævelse

12.1 Såfremt lejer ikke i rette tid betaler ydelser i henhold til denne kontrakt, eller lejer i anden henseende overtræder de ham ved lejekontrakten pålagte forpligtelser, er udlejer berettiget til straks at ophæve lejemålet og lade lejeren udsætte af det lejede.

12.2 Lejer er endvidere fuldt erstatningsansvarlig for alt tab og al formindskelse af indtægt, som ved kontraktbrud måtte påføres udlejer. Lejer er pligtig at godtgøre udlejer alle udgifter, herunder advokatkononorar mv., der pålægges udlejer ved inkassation af pligtige pengeydelse i lejeforholdet og en senere fagedforretning.

§ 13 Tinglysning

13.1 Lejer forpligter sig til at tinglyse denne lejekontrakt forud for evt. pantegæld i bygningerne. Lejer afholder alle udgifter til tinglysning af lejekontrakten. Lejer forpligter sig ligeledes til at forestå aflysning og afholde samtlige omkostninger forbundet hermed ved lejeforholdets ophør.

København, den _____

København, den _____

**Københavns Kommune
Kultur- & Fritidsforvaltningen
Fritid & Idræt
Flæsketorvet 68, 2.
Postboks 217
1501 København V**