

Lejekontrakt (Haveforeningen Frederikshøj)

- § 1. Parterne
- § 2. Det lejede
- § 3. Anvendelse
- § 4. Ikrafttræden
- § 5. Varighed og opsigelse
- § 6. Årlig leje og regulering af leje
- § 7. Øvrige udgifter
- § 8. Grundejerpligter samt ren – og vedligeholdelse
- § 9. Miljøforhold
- § 10. Misligholdelse af lejekontrakt
- § 11. Aflevering af det lejede
- § 12. Tvister
- § 13. Tinglysning
- § 14. Generelt
- § 15. Bilag

§ 1.

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme
Nyropsgade 1, 5. sal
1602 København V

(i det følgende kaldet udlejer)

og

Lejer: H/F Frederikshøj
v/ bestyrelsen
Foreningshuset
H/F Frederikshøj 138
2450 Københavns SV

(i det følgende kaldet lejer)

§ 2.

Det lejede

1. Det lejede areal omfatter det med rødt indrammede areal, jf. bilag 1. Arealet er beliggende ved Thomas Koppels Alle 13 m.fl., 2450 Københavns SV på del af matr. nr. 212, 213, 237 og 238 Kongens Enghave.
2. En del af bebyggelsen på lod nr. 323, 326 og 338 er beliggende på matr. nr. 352, som ejes af Nomeco. Udlejer forhandler med Nomeco med henblik på at indgå aftale om en arealoverførsel/magelæg (i alt ca. 25 m²), således at skellet løber langs soklen på de nævnte huse og dermed bliver beliggende på matrikel nr. 237 Kongens Enghave.
3. Det lejede areal udgør i alt ca. 77.000 m². Parterne er enige om, at dette areal - uanset en eventuel senere opmåling måtte vise et større eller mindre areal - skal lægges til grund i enhver henseende.
4. Havelod nr. 309 og 310 (som ligger øst for Sporgade, nu Olivia Nielsens Gade) kan med 6 måneders varsel fra udlejers side kræves flyttet til erstatningsareal ved indgangen til haveforeningen fra Thomas Koppels Alle, hvor der ifølge lokalplanen er udlagt to lodder. Udlejer kan tidligst varsle en flytning med 6 måneders varsel til 1. januar 2015.

5. Udlejer påbegynder senest ved lejekontraktens underskrivelse udstykning/sammenlægning af det i § 2, stk. 1, nævnte areal, således at haveforeningen Frederikshøj efter udstykning/sammenlægning er beliggende på ét samlet matrikel nummer. Omkostninger forbundet med udstykningen betales af udlejer.
6. Lejer har ejerforholdet til følgende installationer: Kloakeringsanlæg, vandinstallationer, elledninger og telefonikabler i det omfang installationerne ikke tilhører forsyningsselskaberne.

§ 3.

Anvendelse

1. Det lejede areal skal anvendes som grundareal, have, adgangsvej mv. til de bygninger, som er opført på det lejede areal (bygninger på fremmed grund) til brug for helårsbeboelse.
2. Bygninger på det lejede må alene anvendes til helårsbeboelse.
3. For de lodder, som ved denne lejekontrakts ikrafttræden bliver anvendt til kolonihaver, kan denne anvendelse fortsætte indtil genudlejning af lodden. Herefter skal anvendelsen ske i overensstemmelse med § 3.2.
4. På det lejede må der på hver lod/parcel kun opføres én beboelsesbygning med én bolig samt udhus, carport og lignende i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området.
5. På det lejede er lejer endvidere berettiget til at opføre bebyggelse til fællesformål i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lokalplan for området på de i lokalplanen anviste fællesarealer.
6. Bortset fra marketenteri og kiosk er det ikke tilladt at drive handel eller beværtning under nogen form eller indrette eller drive forlystelsesvirksomhed af nogen art på det lejede.
7. Ingen af bygningerne på det lejede tilhører udlejer.
8. Ændringer i anvendelsen af det lejede må kun foretages efter forudgående skriftlige samtykke fra udlejer.
9. Udlejer indestår for, at det planmæssige grundlag for det lejedes lovlige anvendelse til helårsbeboelse foreligger ved kontraktens ikrafttræden. Alle myndighedskrav i forbindelse med lejernes brug af det lejede er udlejer uvedkommende.

10. Udlejer påtager sig ikke noget ansvar for lovligheden af eksisterende bygninger eller bygninger opført efter denne lejekontrakts ikrafttræden, herunder bygningernes eventuelle lovlige anvendelse til helårsbeboelse i relation til byggelovgivningen eller lignende lovgivning.
11. Ved enhver form for forandring af eksisterende bygninger eller opførelse af nye bygninger på det lejede, er lejer pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser, herunder byggemyndighedernes tilladelse, samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes. Til brug for byggemyndighedernes behandling af sagen skal lejer indhente ejerfuldmagt hos udlejer.
12. Alle udgifter i forbindelse med forandring af eksisterende bygninger eller opførelse af nye bygninger påhviler lejer, herunder bl.a. udgifter som følge af § 3.11.
13. Enhver form for lovliggørelse af bygninger på det lejede – dvs. både bygninger opført før og efter denne lejekontrakts ikrafttræden – herunder lovliggørelse af de enkelte bygninger til helårsbeboelse i relation til bygge- og miljølovgivningen m.v. påhviler lejer. Alle udgifter i forbindelse med lovliggørelse påhviler lejer.
14. Det påhviler lejer at efterkomme ethvert påbud fra byggemyndighederne om lovliggørelse af bygninger mv. – herunder bl.a. påbud om lovliggørelse af de enkelte bygninger til helårsbeboelse i medfør af byggelovens § 17 – på det lejede. Ligeledes påhviler det lejer at efterkomme eventuelle påbud fra andre offentlige myndigheder både for så vidt angår påbud om lovliggørelse til helårsbeboelse samt påbud i øvrigt vedrørende både bygninger og det lejede areal, herunder påbud afgivet i henhold til planlovens § 63.
15. Alle udgifter til eventuelle brandveje, brandhaner, kloakering, tilslutning til kloak, vand og afløb, anlæggelse af stier, veje og parkeringspladser/-arealer – herunder anlæggelse af parkeringspladser/-arealer på privat fællesvej og/eller offentlig vej m.m. i forbindelse med lovliggørelsen af arealerne/bygninger til helårsbeboelse eller/og som følge af lokalplanens fastlæggelse af og krav til området som helårsbeboelse påhviler lejer, jf. de nærmere bestemmelser i lokalplanen.
16. Såfremt der fra myndighederne stilles krav om, at stierne på det lejede areal skal udlægges til private fællesveje/fællesstier, påhviler det lejer at afholde enhver udgift forbundet med dette. Når Kirkestien er omlagt, er alle p.t. gældende krav opfyldt.
17. Senest 18 måneder efter lejekontraktens ikrafttræden er lejer forpligtet til at fremsende ansøgning til byggemyndighederne om lovliggørelse af de enkelte bygninger til helårsbeboelse i henhold til byggelovgivningen. Det påhviler lejer at sikre, at der inden fristen er fremsendt ansøgning for samtlige bygninger på det lejede.
18. Lejers anvendelse af det lejede areal må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for udlejer, naboer eller andre.

19. Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer af adgangsforhold (veje, indkørsler, stier, mv.) og parkeringsforhold.
20. Det påhviler lejer at tegne en grundejeransvarsforsikring med følgende dækningsomfang: Erstatningsansvar for skader tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges lejer som bruger af ejendommen, herunder bl.a. ansvar for skader der opstår som følge af forsømmelser med hensyn til snerydning, grusstrøning mv. Forsikringspræmien betales af lejer. Udlejer skal godkende forsikringens omfang. Lejer skal i øvrigt når som helst over for udlejer kunne dokumentere, at forsikringen er i kraft.

§ 4.

Ikrafttræden

1. Lejekontrakten træder i kraft den 1. september 2010.
2. Denne lejekontrakt afløser den tidligere indgåede lejekontrakt af 14. marts 1933 med alle senere tilhørende tillæg mellem Københavns Kommune som udlejer og haveforeningen "Frederikshøj" som lejer. Ved lejer og udlejers underskrift på denne lejekontrakt er den tidligere lejekontrakt af 14. marts 1933 med alle senere tilhørende tillæg således ikke længere gældende.

§ 5.

Varighed og opsigelse

1. Lejemålet kan fra udlejers side til enhver tid – bortset fra misligholdelsestilfælde – opsiges med 30 års skriftlig varsel.
2. Lejer kan opsiges lejemålet med 18 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.
3. Såfremt kommunen på et senere tidspunkt træffer beslutning om salg af det lejede areal, har lejer forkøbsret til arealet på samme vilkår, som det kan dokumenteres solgt til anden side. Salg af arealet eller dele heraf vil kunne finde sted efter reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Eventuelt salg skal dog respektere nærværende lejeaftale.
4. Ved salg, hvad enten det sker samlet eller ved dele heraf, skal kommunen overfor lejer skriftligt forelægge en med tredjemand indgået aftale om køb, hvorefter lejer skriftligt inden 10 uger skal meddele, om forkøbsretten gøres gældende.
5. Forkøbsretten bortfalder, såfremt den ikke er gjort gældende ved kommunens salg til tredjemand.

§ 6.

Årlig leje og regulering af lejen

1. Den årlige leje er aftalt til kr. 4.941.169 kr.
2. I lejen, jf. § 6.1. indgår skatter og afgifter, som kan reguleres efter principperne i erhvervslejelovens §§ 10-12.
3. Udlejer har påklaget den seneste ejendomsvurdering fra 2008 og 2009 til SKAT, og den endelige fastsættelse af ejendomsskatternes størrelse afventer udfaldet af klagen. Når ejendomsskatternes størrelse er fastsat, er lejer og udlejer enige om, at der ved fremtidige reguleringer i skatter og afgifter i op- eller nedadgående retning, tages udgangspunkt i det ejendomsskatteniveau, som fastsættes på baggrund af den afgjorte klage. Regulering på grund af stigning i ejendomsskatterne efter næste ordinære offentlige ejendomsvurdering, kan ikke overstige den gennemsnitlige stigning i grundskatter i kvarteret.
4. Uanset udfaldet af klagen til SKAT, vil den aftalte leje i § 6.1. forblive uændret, da udlejer påtager sig risikoen for, at størrelsen af de nye ejendomsskatter ikke overstiger den aftalte leje i § 6.1.
5. Lejer er berettiget til at kræve, at udlejer påklager fremtidige ejendomsvurderinger til SKAT og Landsskatteretten. Udlejer skal orientere lejer om SKAT's evt. afgørelse af klage over ejendomsvurdering senest 14 dage efter at denne er modtaget af udlejer.
6. Det er mellem lejer og udlejer aftalt, at den i § 6.1. nævnte leje fordeles over 4 år. Det vil sige, at lejen fordeles således:

Lejen 1. september 2010 - 30. august 2011: 1.235.292,25 kr.

Lejen 1. september 2011 - 30. august 2012: 2.470.584,50 kr.

Lejen 1. september 2012 - 30. august 2013: 3.705.876,75 kr.

Lejen 1. september 2013 - 30. august 2014: 4.941.169,00 kr.

Lejen kan herudover reguleres i henhold til lejekontraktens § 6.8 og § 6.10.

7. Lejen betales månedsvis forud hver den 1. i måneden.

Første gang der skal betales leje er den 1. september 2010 for tidsrummet 1. september - 30. september 2010 med 102.941,02 kr.

8. Hvert år pr. den 1. oktober, første gang den 1. oktober 2012, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra august måned det foregående år til august måned forud for reguleringstidspunktet.

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{Gældende leje x nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}} = \text{ny årsleje}$$

9. Såfremt nettoprisindekset ophører med at blive udregnet, er parterne enige om at anvende et andet prisindeks, som i størst mulig omfang svarer til nettoprisindekset. Såfremt der ikke beregnes et andet prisindeks, der er anvendeligt som grundlag for lejereguleringen, skal der i stedet gennemføres en årlig regulering til samme terminer på samme grundlag med en procentsats, der svarer til den gennemsnitlige årlige ændring i nettoprisindekset ved de seneste tre beregnede årsreguleringer.
10. Uanset nettoprisindeksring eller anden aftalt regulering og eventuelle andre aftalte forhøjelser kan hver part kræve, at årslejen reguleres til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentlig lavere eller væsentlig højere end markedslejen. Ved krav om lejeregulering til markedsleje følges princippet i erhvervslejelovens § 13, hvilket bl.a. medfører, at lejeregulering til markedsleje tidligst kan fremsættes 4 år efter, at lejen sidst er reguleret til markedslejen, ligesom de bevistemaer, som følger af erhvervslejelovens § 13 og heraf udledt retspraksis skal være gældende.
11. Ved en fremtidig regulering til markedsleje, jf. § 6.10, er udlejer og lejer enige om, at såfremt der anvendes en ekstern ejendomsmægler, skal vurderingstemaet lægge til grund, at grunden vurderes frem til matrikelskel og under forudsætning af vilkårene i den til enhver tid gældende lejekontrakt, og vurderet ud fra den faktiske anvendelse.
12. Lejen kan tidligst kræves reguleret til markedsleje den 1. september 2020 (10 år fra lejekontraktens ikrafttræden)
13. Lejer kan ikke undlade at betale leje eller andre ydelser, som det ifølge denne lejekontrakt påhviler lejer at betale under påberåbelse af modkrav mod udlejer, medmindre modkravet er anerkendt eller fastslået ved en retsafgørelse.
14. Det er mellem lejer og udlejer aftalt, at lejer ikke stiller depositum ved lejekontraktens indgåelse. .

§ 7.

Øvrige udgifter

1. Udover lejen, jf. § 6.1. og § 6.2. betaler lejer eventuelle skatter og afgifter, der pålignes bygninger, som ejes af lejer..
2. Lejer er forpligtet til at betale forholdsmæssig andel af kontingent til eventuelt vejlaug.
3. Lejer afholder selv enhver udgift til el, vand og varme, som afregnes direkte med forsyningsselskaberne.

§ 8

Ren – og vedligeholdelse/grundejerforpligtelser

1. Enhver form for ren - og vedligeholdelse af det lejede areal påhviler lejer.
2. Enhver form for ren – og vedligeholdelse, herunder snerydning samt salt- og grusstrøning af veje, stier, mv. på det lejede påhviler lejer. Lejers grundejeransvarsforsikring, jf. lejekontraktens § 3.20, skal dække ansvar for skader, der opstår som følge af eventuelle forsømmelser i medfør af lejekontraktens § 8.2.
3. Vedligeholdelse samt fornyelse/udskiftning af veje, stier, belægnings m.v. på det lejede areal påhviler til enhver tid lejer.
4. Eventuelle krav til anlæggelse eller fornyelse af eksisterende samt nye veje, herunder brandveje, stier, parkeringspladser, fællesarealer mv. på det lejede areal påhviler i enhver henseende lejer.
5. Lejer har pligt til at deltage i vedligeholdelse, renholdelse og snerydning, men ikke anlæg af Thomas Koppels Allé, efter reglerne i lov om private fællesveje. Udgifterne til vedligeholdelse af H-gangen og X-gangen fordeles mellem brugerne efter principperne i lov om privat fællesvej. Udgifter til vedligeholdelse, renholdelse og snerydning af Thomas Koppels Allé opkræves via kontingent til vejlaug, jf. § 7.2.
6. Det er mellem udlejer og lejer aftalt, at udgiften til anlæggelse af parkeringspladser langs Thomas Koppels Allé og på arealet syd for H-gangen betales af lejer. Parkeringspladserne langs Thomas Koppels Allé vil blive anlagt samtidig med udlejers nyanlæggelse af Thomas Koppels Allé. Udgiften til anlæggelse af parkeringspladser langs Thomas Koppels Allé anslås til kr. 1.645.000 ekskl. moms, som udlejer kan kræve refunderet, når anlægsarbejdet er afsluttet.
7. Lejer er forpligtet til at anvise parkeringspladser og afholde udgiften hertil på arealet syd for H-gangen, såfremt der stilles krav herom fra byggemyndighederne.
8. Lejer er forpligtet til at anlægge og afholde udgiften til etablering af brandvej langs ”Kirkestien”.
9. Vedligeholdelse, herunder klipning af grønne hække og beskæring af eventuelle træer, såvel indvendigt som udvendigt mod Thomas Koppels Alle, Wagnersvej, Scandiegade, Sporgade og ind mod Nomeco påhviler lejer..
10. Lejer er berettiget til – såfremt disse ikke allerede er indlagt til det lejede – at indlægge forsyningsledninger med fjernvarme, kloak, vand, el og gas mv. under forudsætning af, at lejer overholder de gældende regler for ledningers og måleres anbringelse, benyttelse, vedligeholdelse og udskiftning. Enhver udgift forbundet hermed betales af lejer. Eventuelle myndighedsgodkendelser skal ligeledes indhentes af lejer. Udlejer påtager sig ikke noget ansvar for, at forsyningsvirksomhederne har kapacitet til at indlægge de nævnte forsyninger.

11. Vedligeholdelse og fornyelse af forsyningsledninger indlagt af lejer både før og efter denne lejekontrakts ikrafttræden, herunder kloakerings-, vand og elledninger mv. – påhviler lejer.
12. Der må ikke bebygges, graves eller plantes på en sådan måde, at adgang til kloak-, el-, gas-, fjernvarme- og vandledninger hindres eller der kan opstå skader på ledningsnettet.
13. Tilsidesætter lejer bestemmelsen i § 8.12 er udlejer berettiget til efter forudgående skriftligt påkrav at kræve eventuelle bygninger, beplantning m.v. fjernet for lejers regning. Der er tale om pligtig pengeydelse, jf. § 10.1.
14. Der må ikke opsættes reklamer af nogen art på arealerne eller på eventuel indhegning omkring haveforeningen. Opsætning af skilte skal ske i overensstemmelse med lokalplanen og de til enhver tid gældende myndighedskrav, som det påhviler lejer at indhente efter udlejers forud skriftlige godkendelse.
15. Udlejer eller dennes stedfortræder har ret til at få adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 9.

Miljøforhold

1. En del af det lejede areal er kortlagt som forurenede. Ved fraflytning af jord og ved ændringer i arealanvendelsen til mere følsomme formål, skal de til enhver tid gældende regler om jordflytning følges.
2. Lejer er bekendt med, at Region Hovedstaden, Koncern Miljø har givet foreningen rådgivning om minimering af kontrakten med forurenede jord. Nærmere oplysninger om anbefalede forholdsregler kan fås hos Region Hovedstaden.
3. Lejer hæfter for eventuel forurening som af lejer er påført det lejede efter lejemålets ikrafttræden eller i den tidligere lejeperiode. Lejer hæfter ikke for forurening, som er påført det lejede areal før det blev taget i brug til haveforening.

§ 10.

Misligholdelse af lejekontrakten

1. Betales leje og andre ydelser, der påhviler lejeren i henhold til nærværende lejekontrakt samt ydelser som følge af lovliggørelse til helårsbeboelse, ikke rettidigt, har udlejer ret til straks at ophæve lejeaftalen og udsætte lejeren af det lejede. Udlejer kan dog kun hæve lejeaftalen, hvis lejeren ikke har berettiget restancen senest 4 uger efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren.

2. Betales leje samt øvrige ydelser ikke rettidigt, er udlejer berettiget til at beregne sig renter i overensstemmelse med rentelovens regler.
3. Lejers manglende efterkommelse af § 3.14 og § 3.16 betragtes som misligholdelse af lejekontrakten. Har lejer iværksat de nødvendige tiltag, herunder retsskridt med henblik på at få brugers lovliggørelse gennemført, foreligger der ikke misligholdelse. I det omfang misligholdelsen medfører udgifter i form af enten dagbøder eller udgifter forbundet med lovliggørelseskrav, er lejer forpligtet til at godtgøre udlejer disse udgifter. Manglende betaling af førnævnte godtgørelseskrav seneste 4 uger efter påkrav fra udlejer betragtes som væsentlig misligholdelse, som berettiger udlejer til at ophæve lejekontrakten.

§ 11.

Aflevering af det lejede ved lejemålets ophør

1. Lejer er ved aflevering af det lejede, forpligtet til at aflevere arealet for så vidt angår havelodder samt fælleshuslodder, i ryddet og planeret stand og fri for bygningsrester, samt pligtig til at afskære og fjerne de af lejer etablerede ledninger på disse lodder (undtagen fjernvarmeledninger) medmindre andet aftales mellem lejer og udlejer. Sti-, parkerings og øvrige fællesarealer afleveres som de er og forefindes med belægning, ledninger mv., men fri for løse genstande (herunder haveaffald mm.) og andet tilbehør.

§ 12.

Tvister

1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, og som ikke kan afgøres i mindelighed, skal afgøres ved de almindelige domstole.

§ 13.

Tinglysning

1. Lejer er berettiget til på egen foranledning at lade nærværende lejekontrakt tinglyse med prioritet efter de byrder og hæftelse, som er tinglyst på anmeldelsestidspunktet.
2. Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, kan udlejer foretage aflysning for lejers regning, idet udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

§ 14.

Generelt

1. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med indgåelsen af denne lejekontrakt, herunder honorar for egne rådgivere, advokat mv.
2. Indgåelse og ikrafttræden af nærværende lejekontrakt er betinget af, at Københavns Borgerrepræsentation tiltræder lejekontrakten i sin helhed. Såfremt lejekontrakten ikke tiltrædes af Købehavns Borgerrepræsentation, bortfalder lejekontrakten i sin helhed og ingen af parterne kan gøre krav gældende mod hinanden.

§ 15.

Bilag

Til denne lejekontrakt hører følgende bilag:

Bilag 1: Plan over det lejede.

Bilag 2: Foreningens vedtægter

Bilag 3: Fortegnelse over foreningens bestyrelsesmedlemmer og tegningsberettigede

København, den 26/8 2010

København, den 18.8.2010

Som lejer:

Formand:

Som udlejer:

Medlem af bestyrelsen:

H/F Frederikshøj
v/bestyrelsen

Københavns Kommune

Kultur - og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme
Nyropsgade 1, 5. sal
1602 København V