

# **AREALLEJEKONTRAKT**

**(Helgoland, Amager Strandvej, 2300 København S)**

## **§ 1 Parterne**

1.1 Denne lejekontrakt indgås mellem

**Københavns Kommune**  
**Kultur- og Fritidsforvaltningen**  
**Team Bade**  
**Hvidkildevej 64**  
**2400 København NV**

som udlejer og

**Vinterbaderforeningen Det Kolde Gys**  
**v/ Formand Anders Hjort**  
**Sixtusvej 26**  
**2300 København S**

som lejer

## **§ 2 Det lejede**

2.1 Det lejede areal har adressen: Badeanstalten Helgoland, Amager Strandvej, 2300 København S, og omfatter 48 m<sup>2</sup> af badeanstaltens areal. Det lejede areal er vist med rødt på vedlagte kort (bilag 1).

## **§ 3 Anvendelse mv.**

3.1 Det lejede skal anvendes til lejers opførelse og drift af et klubhus på 48 m<sup>2</sup> i grundplan. Klubhusets samlede etageareal må ikke overstige 48 m<sup>2</sup>, og det skal i det hele opføres som skitseret på vedlagte tegning (bilag 2). Udlejer (ved Københavns Ejendomme) skal godkende lejers byggeprojekt (arkitektur, installationer mv.).

3.2 Udlejer er ansvarlig for, at den påtænkte anvendelse ved lejemålets start planmæssigt er lovlige, 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 Udlejer påtager sig intet ansvar for arealets bæreevne, bundforhold mv. og yder ikke erstatning for eventuelle udgifter som følge heraf.

- 3.5 Lejer er ikke berettiget til selv at træffe aftale med udbydere om installering og lignende af vand, el og afløb. Installering af tilslutning til vand, el og afløb anvises af udlejer, efter nærmere aftale.
- 3.6 Anvendelsen må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre lejere på badeanstalten eller på naboejendomme.
- 3.7 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.
- 3.8 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.

#### **§ 4 Ikrafttræden/overtagelse**

- 4.1 Det lejede overtages af lejer den XX, hvilket tidspunkt herefter kaldes ikrafttrædelsestidspunktet.
- 4.2 Det lejede overtages af lejer i nyopført stand.

#### **§ 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 xx 2020**, hvorefter kontrakten vil fortsætte på uændrede vilkår.

#### **§ 6 Fremleje og afståelse**

- 6.1 **Lejer har ikke fremlejeret** og må således hverken helt eller delvis overlade brugen af det lejede til andre.
- 6.2 Lejer har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret.

#### **§ 7 Lejen og depositum**

- 7.1 **Den årlige leje er aftalt til kr. 18.025.**  
Lejen betales kvartalsvis forud 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.
- 7.2. Udover lejen betaler lejer til udlejer udgifter til forbrug, såfremt sådanne forsyninger senere installeres, jf. § 3.5.
- 7.1 Senest samtidig med lejers underskrift på nærværende kontrakt betaler lejer et depositum svarende til 12 måneders leje. Depositum forrentes ikke. Lejer kan i stedet for kontant indbetaling frigøre sig for depositumforpligtigheden ved at få et anerkendt pengeinstitut til at stille en uigenkaldelig

anfordringsgaranti på et beløb svarende til 12 måneders husleje over for udlejer.

7.2 Alle krav, der udspringer af denne kontrakt, er pligtige ydelser og medfører en ubetinget ret til for udlejer at ophæve lejemålet uden påkrav eller yderligere varsel.

## **§ 8 Aftalt regulering af lejen**

8.1 Hvert år den 1. april, første gang den 1. april 2011, 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.

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 kontraktindgåelsen gældende erhvervslejelovs § 13.

## **§ 9 Vedligeholdelse og hegning**

9.1 Arealet skal til enhver tid holdes i pæn og ordentlig stand.

9.2 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 bygning på

det lejede areal overdraget i ubehæftet stand uden vederlag. Såfremt udlejer ikke ønsker at overtage bygningen, 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.

## § 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 advokathonorar mv., der pålægges udlejer ved inkassation af pligtige pengeydelse i lejeforholdet og en senere fogedforretning.

## § 13 Tinglysning

- 13.1 Lejer forpligter sig til at tinglyse denne lejekontrakt forud for evt. pantegæld i bygningen. 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- og Fritidsforvaltningen**  
**Team Bade**  
**Hvidkildevej 64**  
**2400 København NV**