



LEJEKONTRAKT

Indhold

Parterne

Baggrund og formål

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje og afståelse
- § 6. Årlig ydelse og depositum
- § 7. Skatter og afgifter
- § 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 9. Aftalt regulering af lejen
- § 10. Regulering af lejen til markedslejen
- § 11. Vedligeholdelse og fornyelse
- § 12. Lejers omsorgspligt, husorden, renholdelse og udenomsarealer
- § 13. Ansvar og risiko
- § 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 15. Moms
- § 16. Tvister
- § 17. Bilag

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Navn: [udfyldes]
Adresse: [udfyldes]

CVR nr. [udfyldes]
(herefter kaldet udlejer)

og
Lejer: Navn: [udfyldes]
Adresse: [udfyldes]

CVR nr.: [udfyldes]
(herefter kaldet lejer)

Baggrund og formål

Indgåelsen af nærværende lejekontrakt er et led i udlejningen af pavillonerne i Kgs. Have og dermed et led i den forpligtelse til kulturformidling, som udlejer er underlagt som forvalter af statens slotte og haver.

Udlejer lejer pavillonerne ud til anvendelse som butikslokale, kunsthåndværkerværksted og atelier. Pavillonerne skal være publikumsorienterede, således at der foregår salg fra pavillonerne. De varer, der fremstilles i og/eller sælges fra pavillonerne, skal være kvalitetsvarer, ligesom de skal være forenelige med stedet og dets kulturelle værdier.

Pavillonlejekontrakterne er tidsbegrænsede. Idet udlejer ønsker at sikre, at lejerne i pavillonerne ved Kgs. Have løbende underbygger udlejers forpligtelse til kulturformidling på statens vegne og de krav, som følger heraf, er tidsbegrænsningen begrundet i udlejers forhold.

§ 1. Det lejede

- 1.1. Det lejede er beliggende på matr.nr. [udfyldes], hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen. Det lejedes postadresse er [udfyldes].
- 1.2. Det lejede har et bruttoareal på ca. [udfyldes] m², som herefter kaldes det lejede. Parterne er enige om, at bruttoarealet skal lægges til grund for legeberegningen uanset opmålingsfejl.

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til [butikslokale/galleri/atelier] og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. Lejer har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det angivne formål. Lejer er ikke berettiget til uden udlejers skriftlige samtykke at fraflytte det lejede før lejeforholdets ophør.
- 2.2. Lejer skal holde det lejede åbent for kunder/publikum minimum 20 timer ugentligt. Åbningstiderne skal være faste og oplyses til udlejer med henblik på dennes godkendelse. Åbningstiderne skal endvidere oplyses ved synlig skiltning i det lejede.
- 2.3. Det lejedes vinduer skal til enhver tid have et ordentligt og indbydende udseende og fremtræde med skiftende og dekorative udstillinger
- 2.4. Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.
- 2.5. Tilsidesættelse af bestemmelserne i pkt. 2.1-2.4 anses som misligholdelse, som berettiger udlejer til at hæve lejeforholdet.

Forholdet til myndigheder og tredjemand

- 2.6. Udlejer indestår for, at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet lovligt kan anvendes til det aftalte formål, herunder at formålet ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning. Endvidere indestår udlejer for, at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet opfylder alle gældende myndighedskrav, som det aftalte formål kræver.
- 2.7. Risikoen for myndighedskrav efter ikrafttrædelsestidspunktet påhviler udlejer, såfremt myndighedskravet alene eller overvejende vedrører bygningen/lokalerne og disses installationer, herunder el- og varmeinstallationer.
- 2.8. Efter ikrafttrædelsestidspunktet har lejer ansvaret for, at lejers brug ikke strider mod 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. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.9. Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede, omgås dette forsvarligt.
- 2.10. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af det lejede, herunder for om antallet af personer i det lejede medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 2.11. Udlejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler på ejendommen til samme branche og samme anvendelse som lejers.

Fysiske forhold, herunder skiltning

- 2.12. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved pavillonen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.

- 2.13. Udlejer kan forlange, at skiltning m. v. på ejendommen følger en af udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte.
- 2.14. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede. Lejer har endvidere ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejer, inden lejer foretager den sædvanlige installation.
- 2.15. [Idet det lejede er beliggende i en bygning med kulturværdier (fredet og/eller bevaringsværdig bygning og/eller gruppe-1-bygning i henhold til det til enhver tid gældende cirkulære om vedligeholdstilsyn af statens bygninger), skal lejer være opmærksom på, at lejers ændringer udover udlejers godkendelse kan kræve særlig myndighedsgodkendelse (fx fra Kulturarvsstyrelsen og den stedlige kommune). Som følge heraf skal lejer forinden igangsætning af ændringsarbejder forelægge en beskrivelse heraf for udlejer med henblik på at få udlejers vurdering af, om arbejderne kræver særskilt myndighedsgodkendelse. Vurderer udlejer, at arbejderne kræver særskilt myndighedstilladelse, indhenter lejer denne og fremsender kopi heraf til udlejer, hvorefter arbejderne kan iværksættes. Selvom udlejer ikke vurderer, at særskilt myndighedstilladelse er påkrævet, er lejer dog til enhver tid pligtig at efterleve udlejers forskrifter/anvisninger vedr. lejers ændringsarbejder. Lejer skal være opmærksom på, at myndighedsgodkendelser og udlejers forskrifter/anvisninger kan medføre, at lejer er pligtig at anvende særlig restaureringsfaglig arkitektonisk, teknisk eller håndværksmæssig bistand og/eller at lejer benytter sig af særligt anviste materialer.]
- 2.16. Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 2.17. Lejer er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for skade, som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers skilte m.v., installationer eller ændringer/ombygninger.
- 2.18. Hvis lejer har foretaget ændringer i medfør af pkt. 2.14, er lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, såfremt udlejer skriftligt har taget forbehold herfor i godkendelsen. Såfremt udlejer frafalder et oprindeligt krav om retablering, er lejer ikke berettiget til at foretage retablering.
- 2.19. Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i henhold til pkt. 2.12, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

§ 3. Ikrafttræden

- 3.1. Lejer overtager det lejede d. [udfyldes] (herefter kaldet ikrafttrædelsestidspunktet).
- 3.2. Det er aftalt, at lejer overtager det lejede i følgende stand: [vel vedligeholdt/nyistandsat/som beset eller henvis evt. til et bilag, hvor det lejedes stand og evt. indretning på ikrafttrædelsestidspunktet er beskrevet].

- 3.3. Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.
- 3.4. Senest på ikrafttrædelsestidspunktet afholdes en overdragelsesforretning, og udlejer udarbejder på grundlag heraf en indflytningsrapport inkl. fotodokumentation. Lejer skal senest 6 uger efter modtagelse af indflytningsrapporten meddele udlejer eventuelle indsigelser mod denne. Udlejer har ret og pligt til at afhjælpe eventuelle mangler indenfor 2 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet. Efter dette tidspunkt er lejer berettiget til at afhjælpe manglerne for udlejers regning.

§ 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Lejekontrakten er tidsbegrænset og ophører således uden særskilt varsel d. [dato to år efter ikrafttrædelsestidspunktet].
- 4.2. Lejekontrakten kan i den tidsbegrænsede periode opsiges af begge parter i henhold til erhvervslejelovens bestemmelser.
- 4.3. Ved opsigelse fra udlejers side har lejer ikke ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejeloven.

§ 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har ikke ret til at fremleje. Det anses som væsentlig misligholdelse, såfremt det lejede stilles til rådighed/benyttes af andre end lejer efter nærværende lejekontrakt.
- 5.2. Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 55.

§ 6. Årlig ydelse og depositum

- 6.1. Lejen udgør ekskl. moms:
[udfyldes med m² à kr. [udfyldes]
bruttoarealet]
Samlet leje ekskl. moms kr. [udfyldes]
- 6.2. Lejen forfalder månedligt forud hver den 1. i måneden.
- 6.3. Lejer betaler senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt et depositum svarende til [udfyldes] måneders leje. Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort. Depositum forrentes ikke. Udlejer kan forlange, at depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til det aftalte antal måneders aktuel leje.
- 6.4. Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling af pligtig pengeydelse kan derfor medføre ophævelse af lejemålet.

§ 7. Skatter og afgifter

- 7.1. Lejen er fastsat på baggrund af de på ejendommen pr. 1. januar [udfyldes] pålignede skatter og afgifter, som anses for en bestanddel af lejen.
- 7.2. Pålægges ejendommen nye og/eller ændrede skatter og afgifter til det offentlige eller andre nye udgifter, vil lejen blive reguleret i opad- eller nedadgående retning i overensstemmelse hermed.

§ 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 8.1. Udover lejen, jf. § 6, skal lejer, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren, idet udlejer ikke leverer hverken varme, varmt/koldt vand eller el:
 - 8.1.1. Elforbrug i det lejede.
 - 8.1.2. Varme og varmt vand.
 - 8.1.3. Vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandafledning, grønne afgifter m.v.
 - 8.1.4. Bortskaffelse af affald.
- 8.2. Hvis udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer og udlejer som følge af lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser, er udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 9. Aftalt regulering af lejen

- 9.1. Hvert år pr. den [førstkommende kvartal efter lejekontrakten er indgået], første gang den [samme kvartal som rubrikken før, men med anførsel af kalenderåret efter kontraktindgåelsen, fx 1. juli 2009], reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra [udfyldes] måned det foregående år (gammelt indeks) til [udfyldes] måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks)[,dog minimum 2% og maksimalt 4%].

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

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

- 9.2. 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.

§ 10. Regulering af leje til markedslejen

- 10.1. Hverken udlejer eller lejer kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven.

§ 11. Vedligeholdelse og fornyelse

- 11.1. Lejers indvendige vedligeholdelses- og fornyelsespligt omfatter inden for det lejedes fysiske rammer følgende: [Maling, hvidtning, tapetsering, gulve, gulvbelægninger (herunder tæpper), maling af vinduesrammer indvendigt, indvendige glasruder og spejle, vinduer i klimaskærmen, sanitet, stikkontakter og el-udtag, låse, nøgler, beslag og dørhåndtag]. Opremsningen er udtømmende. Lejer har herudover vedligeholdelses- og fornyelsespligten for de af lejer foretagne ændringer i det lejede.
- 11.2. For alle andre forhold end de i pkt. 11.1 nævnte påhviler vedligeholdelses- og fornyelsespligten udlejer.
- 11.3. Lejer skal løfte sin vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse således, at det lejede til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt. Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 11.4. [Idet det lejede er beliggende i en bygning med kulturværdier (fredet og/eller bevaringsværdig bygning og/eller gruppe-1-bygning i henhold til det til enhver tid gældende cirkulære om vedligeholdstilsyn af statens bygninger), skal lejer være opmærksom på, at opfyldelsen af vedligeholdelses- og fornyelsespligten i det lejede kan kræve særskilt myndighedsgodkendelse (fx fra Kulturarvsstyrelsen og den stedlige kommune) og udlejers godkendelse. Som følge heraf finder bestemmelsen i pkt. 2.15 tilsvarende anvendelse for lejers opfyldelse af vedligeholdelses- og fornyelsespligten i det lejede.]
- 11.5. Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap 5. Udlejer skal dog i videst mulige omfang inddrage lejer i forberedelsen af større arbejder, som kan påvirke ejendommens/det lejedes udseende/brugsværdi væsentligt, for derved at planlægge det for lejer mest hensigtsmæssige tidspunkt for gennemførelsen af arbejder.

§ 12. Lejers omsorgspligt, husorden, renholdelse og udenomsarealer

- 12.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt, at der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer. Biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må ikke parkeres på ejendommen.
- 12.2. Lejer er forpligtet til året rundt at holde det lejede opvarmet til minimum 12-15°C og foranstalte jævnlig udluftning for at modvirke fugtproblemer.
- 12.3. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde. Det gældende ordensreglement vedlægges som **bilag [1]**.

- 12.4. Omfanget af udstillingsareal udenfor det lejede fastlægges efter aftale med Slotsgartneren. Lejer skal respektere evt. begrænsninger vedr. det aftalte udstillingsareal som følge af myndighedskrav.
- 12.5. Enhver renholdelse af pavillonens indgangsparti i form af fejning, snerydning og glatførebekæmpelse påhviler lejer. Under hensyntagen til bygningerne, henstiller udlejer, at lejer anvender sand i stedet for salt til glatførebekæmpelse.
- 12.6. Det lejede og pavillonens indgangsparti skal til enhver tid fremstå i pæn og renholdt stand. Tilsidesættelse af denne pligt anses som misligholdelse, der berettiger udlejer til at hæve lejekontrakten.
- 12.7. Lejers renovationsbehov opfyldes ved lejers egen foranstaltning og for lejers egen regning. Emballage, affald og lignende må ikke henstilles udenfor det lejede.

§ 13. Ansvar og risiko

- 13.1. Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet, dvs. inden indretningen af det lejede med inventar m.v. og varelager, at tegne sædvanlig erhvervsforsikring. Lejer drager endvidere omsorg for at tegne forsikring omfattende glas og sanitet m.v.
- 13.2. Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (f.eks. inventar og lignende) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved det lejede, kan udlejer gøres ansvarlig herfor, såfremt udlejer har handlet uagtsomt.
- 13.3. Bliver det lejede ødelagt ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten. Erhvervslejelovens § 24, stk. 2 og 3 er ikke vedtaget mellem parterne, hvorfor lejer i tilfælde af lejekontraktens bortfald ikke har krav på at leje andre pavilloner på ejendommen eller krav på at få tilbudt leje af lokaler af samme art, såfremt pavillonen genopføres/ombygges.

§ 14. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 14.1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet – og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet[, bortset fra ælde og almindeligt slid]. Lejer sørger for aflæsning af evt. forbrugsmålere (el, vand og varme) på ophørstidspunktet og melder flytning til forsyningselskaberne.
- 14.2. Inden ophørstidspunktet har lejer – med mindre andet aftales med udlejer – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet.
- 14.3. Såfremt udlejer har taget forbehold for retablering af lejers ændringer i det lejedes indretning, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet. Såfremt udlejer frafalder et oprindeligt krav om retablering, er lejer ikke berettiget til at foretage retablering.

- 14.4. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligehold- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport inkl. fotodokumentation. Efter flyttesynet er lejer følgende afskåret fra at foretage vedligehold- og retableringsarbejder i det lejede.
- 14.5. Udlejer kan efter flyttesynet forlange, at værdien af de vedligehold- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer.
- 14.6. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af pkt. 14.1 – 14.5 gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.
- 14.7. De ved flyttesynet konstaterede vedligehold- og retableringsforpligtelser, der påhviler lejer, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning og risiko. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af leje i henhold til § 6 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil det lejede er gjort i kontraktmæssig stand. [Denne betaling kan dog ikke overstige [udfyldes] måneders leje, jfr. § 6.]

§ 15. Moms

- 15.1. Udlejer [er/er ikke] frivilligt momsregistreret både for udlejning af det lejede og for levering af varme og varmt vand.
- 15.2. Udlejer er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.
- 15.3. Momsregistrering medfører, at alle ydelser og udgifter, som lejer skal betale til udlejer i henhold til denne kontrakt, tillægges moms, p.t. 25 %, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

§ 16. Tvister

- 16.1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.

§ 17. Bilag

- 17.1. Til denne kontrakt hører følgende bilag:

[Bilag 1.]	[Ordensreglement for Kgs. Have/Rosenborg Have.]
Bilag [2].	By- og Boligministeriets checkliste.
[Bilag 2.]	[Kriterier for udlejning af af pavillonerne i Kgs. Have.]
[udfyldes]	[udfyldes]
[udfyldes]	[udfyldes]
[udfyldes]	[udfyldes]

17.2. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, jfr. **bilag [2]**.

Dato:

Dato:

Som udlejer:

Som lejer:

.....

.....