

2022

SLKS J.nr.: xx/xxxxx

Lejemålsnr.: LM0375

Lejernr.: LE0013xx

GRUNDLEJEKONTRAKT

Klatrebane i Søndermarken

Lejers navn

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. Vedligeholdelse og ændringer

§ 11. Renholdelse og brug af udenoms- og fællesarealer

§ 12. Ansvar og risiko

§ 13. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

§ 14. Moms

§ 15. Misligholdelse

§ 16. Tinglysning og omkostninger

§ 17. Bilag

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer: Navn: Slots- og Kulturstyrelsen (SLKS)
Adresse: H.C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

CVR nr. 34072191
(herefter kaldet udlejer)

og

Lejer: Navn: xxxxxxxx
Adresse: xxxxxxxx
xxxxxxx

CVR nr.: xxxxxxxx

Kontaktperson for lejer:

Navn: xxxxxxxx

Tlf. nr.: xxxxxxxx

Mail: xxxxxxxx

(herefter kaldet lejer)

Baggrund og formål

Nærværende kontrakt og vilkårene forbundet hermed har en nøje sammenhæng med SLKSs opdrag, hvor SLKS som udlejer af arealer i Statens slotte og haver har til formål at sikre, lejerne løbende understøtter SLKSs forpligtelse til kulturformidling og udvikling af aktiviteterne til gavn for offentligheden og de øvrige krav, der måtte følge heraf.

Der er indrettet en prøvestrækning på en klatrebane over 5 træer i det nordvestlige hjørne af Søndermarken. Banen har været placeret i tre år, og der er ansøgt om dispensation til yderligere 7 år. Den yderligere prøveperiode har til formål at give et fyldestgørende grundlag til at vurdere, om en klatrebane kan etableres i dette område og hvordan det påvirker træerne og havens øvrige aktivitet.

Denne kontrakt indgås under forudsætning af, at der opnås dispensation fra naturfredning af Frederiksberg Have og Søndermarken til yderligere 7 år med en prøvestrækning. Såfremt dispensationen ikke opnås bortfalder aftalen uden, at udlejer kan gøres erstatningspligtig. I tilfælde af, at der kun opnås dispensation for en kortere periode, forkortes lejeaftalen i tråd med dispensationen. Såfremt det gives dispensation med forbehold eller yderligere krav, vil disse blive indarbejdet i nærværende aftale.

§ 1. Det lejede

- 1.1. Det lejede er beliggende på matr.nr.: 1h, ejerlav: Frederiksberg, hvis grund og bygninger herefter er kaldet ejendommen.
- 1.2. Det lejede omfatter et areal med fem træer som defineret på vedlagte plan-tegning **jf. bilag 1**. Som herefter kaldes det lejede.

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til prøvestrækning på en klatrebane jf. lejers ansøgning **bilag 2** og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. De særlige bestemmelser vedr. klatrebanen er vedlagt som **bilag 3**.
- 2.2. Det lejede skal til enhver tid anvendes på en måde, der stemmer overens med Søndermarkens ordensregler **bilag 4** og de særlige bestemmelser beskrevet i **bilag 3** samt stedets og omgivelsernes særlige karakter. Udlejers skøn er i denne henseende afgørende, og tvister herom kan ikke indbringes for domstolene.
- 2.3. Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.
- 2.4. 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.
- 2.5. Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af det lejede areal eller de på arealet værende bygninger, hegn m.v. Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse omfattes af særlige offentlige forskrifter og har som følge heraf pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til evt. konstruktioners indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer har stillet krav til tilsyn med det lejede. Disse krav er beskrevet i **bilag 3**. Udlejer skal mod forlangende underrettes om myndighedskrav og uden ugrundet ophold modtage eventuelt kopi af de fornødne tilladelser.
- 2.6. Lejers anvendelse må ikke medføre forurening af ejendommen, ej heller 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.
- 2.7. Skiltning, flagning og anden form for reklame i haven og ved konstruktionen samt opsætning af markiser, solafskærmning, udhængsskabe, automater, udstilling af varer på arealet og lignende er forbudt jf. havefredningen.
- 2.8. Skiltning m. v. i haven følger en af udlejer udarbejdet skilteplan, som bl.a. kan omfatte fælles henvisningsskilte, nærmere skiltning skal følge udlejers 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.
- 2.9. Lejer er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for skade, som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers installationer eller ændringer/ombygninger, skilte m.v..

- 2.10. Lejer skal ved lejeforholdets ophør reetablere det lejede ift. den opsatte klatrebane samt hvis lejer har foretaget andre ændringer i medfør af pkt. 2.7-2.8 Herunder for egen regning fjerne ethvert spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

§ 3. Ikrafttræden

- 3.1. Lejer overtager det lejede d.1. januar 2023 (herefter kaldet ikrafttrædelsestidspunktet).

§ 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Lejemålet er tidsbegrænset i en forventet periode til og med d. 31. december 2029, hvorefter det ophører uden yderligere varsel fra nogen af parterne. Tidsbegrænsningen er begrundet i en forventet dispensation fra fredningskendelsen. Såfremt dispensationen for syv år ikke opnås, justeres tidsbegrænsningen i henhold til dispensationen.
- 4.2. Lejemålet indgås kun under forudsætning af, at der opnås dispensation fra naturfredning af Frederiksberg Have og Søndermarken. Aftalen bortfalder såfremt, der ikke opnås dispensation.
- 4.3. Lejemålet er for begge parter uopsigeligt i lejeperioden.

§ 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har hverken afståelsesret eller genindtrædelsesret.
- 5.2. Lejer har ikke fremlejeret.
- 5.3. Det anses endvidere som væsentlig misligholdelse, hvis det lejede benyttes/eller stilles til rådighed for andre end lejer i henhold til nærværende lejekontrakt.

§ 6. Årlig ydelse og depositum

Den årlige leje udgør 10% af alle lejers indtægter i forbindelse med lejers aktivitet i Søndermarken. Dog minimum kr. 60.000. Den omsætningsbestemte leje opgøres en gang årligt senest seks måneder efter at årsopgørelsen for lejers aktivitet i haven foreligger. I den forbindelse forpligter lejer sig til senest 1. juni at fremsende en driftsopgørelse til udlejer, hvorefter udlejer vil opgøre og fremsende en opkrævning på den omsætningsbestemte leje.

- 6.1. Minimumslejen forfalder til betaling kvartalsvis forud, og forfalder første gang pr. ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal. Lejen betales i øvrigt kvartalsvis forud hver den 1.januar, 1.april, 1.juli, og 1. oktober.

- 6.2. Lejer betaler senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt et depositum på kr. **60.000** svarende til et års minimumsleje. 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. Depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til det aftalte antal måneders aktuel leje.
- 6.3. Udover lejen betaler lejer en andel af udgifterne i henhold til ejendomsregnskabet, jf. §§ 7 og 8.
- 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. Der er ikke for tiden pålagt grundskyld på ejendommen. Såfremt det offentlige begynder at pålægge grundskyld på ejendommen, er udlejer berettiget til at opkræve en forholdsmæssig andel af disse hos lejer.

§ 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 8.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i §§ 7 og 8 nævnte udgifter, skal lejer, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
 - 8.1.1. Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejer anvisning.
 - 8.1.2. Evt. forbrugsudgifter ved. belysning e.l.
- 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. 1. januar, første gang den 1. januar 2024, reguleres den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks), dog minimum 2%.

Den årlige lejeregulering 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. Vedligeholdelse og ændringer

- 10.1. Vedligeholdelse af det lejede areal påhviler lejer, der tillige fuldt ud vedligeholder klatrebane, evt. konstruktioner m.v.
- 10.2. Udlejer eller hans repræsentanter er berettiget til enhver tid og efter forudgående meddelelse at lade det lejede gennemgå med henblik på at konstatere om vedligeholdelsesforpligtelsen er opfyldt, jf. **bilag 3**. Lejeren er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejeren kan kræve til opfyldelse af lejerens vedligeholdelsesforpligtelse. Såfremt lejeren ikke uden ugrundet ophold efter modtagelsen af skriftligt påkrav har udført et påkrævet vedligeholdelsesarbejde, er udlejer berettiget til at lade arbejdet udføre for lejeres regning. Det beløb som udlejer har lagt ud til dette formål, skal betales af lejeren senest 7 dage efter påkrav. Betaling af dette beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.
- 10.3. Lejer er forpligtet til i øvrigt at efterkomme de forskrifter/anvisninger udlejer giver om den udvendige vedligeholdelse, herunder valg af materialer, malingstype mv. under hensyntagen til sammenspillet med omgivelserne.
- 10.4. Den på arealet værende beplantning må ikke ændres eller fjernes uden forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer.
- 10.5. Bygninger og konstruktioner må kun opføres, og udvendige bygningsarbejder kun iværksættes med forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer.

§ 11. Renholdelse og brug af udenoms- og fællesarealer

- 11.1. 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. Biler og cykler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må kun parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger.
- 11.2. Det lejede skal til enhver tid fremstå i pæn og renholdt stand og fri for affald, der måtte hidrøre fra den aktivitet, der udøves fra det lejede. Lejer er pligtig at følge retningslinjer udstukket af udlejers repræsentant på ejendommen
- 11.3. Enhver renholdelse af det lejede i form af fejning, snerydning og glatførebe-kæmpelse påhviler lejer.

§ 12. Ansvar og risiko

12.1. Udlejer er selvforsikret.

12.2. Lejer er pligtig at drage omsorg for at såvel de hos lejerens ansatte som andre, der af lejerens får adgang til det lejede, omgås dette forsvarligt. Lejerens er erstatningsansvarlig for enhver skade, som lejerens, dennes personale, eller andre, som lejer har givet adgang til det lejede, herunder gæster og leverandører, påfører det lejede ud over normalt slitage.

§ 13. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

13.1. 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 areal med hvad dertil hører i ryddet stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet. Det betyder, at banen skal nedtages og alt tilhørende banen skal fjernes.

13.2. Såfremt lejerens på ophørstidspunktet ikke har ryddet arealet, og dette ikke beror på særskilt aftale, er udlejer berettiget til at gøre dette for lejerens regning. Lejerens er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortskaffelsen har fundet sted samt erstatte udlejer ethvert tab i den anledning f.eks. erstatning til anden lejer.

13.3. Udlejerens er efter aftalens ophør ikke forpligtet til at refundere lejerens eventuelle foretagne forbedringer.

§ 14. Moms

14.1. Udlejer er ikke frivilligt momsregistreret for udlejning.

14.2. Udlejer er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.

14.3. 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.

§ 15. Misligholdelse

15.1. Alle krav, som udspringer af denne aftale, er pligtig pengeydelse. Det vil være at betragte som væsentlig misligholdelse, såfremt pligtige pengeydelse ikke erlægges.

15.2. I tilfælde af én af parternes væsentlige misligholdelse af nærværende kontrakt er den forurettede part berettiget til at ophæve kontrakten og/eller kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler. Ved ophævelse ophører lejeaftalen med øjeblikkeligt varsel.

§ 16. Tinglysning og omkostninger

- 16.1. Lejer er berettiget til at lade nærværende kontrakt lyse på ejendommen. Kontrakten skal respektere nuværende hæftelser samt byrder, der var tinglyst før kontraktens anmeldelse til tinglysning.
- 16.2. Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages ikke tilbagebetaling af evt. depositum, hverken helt eller delvist, før kontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 30 dage efter lejeforholdets ophør, er udlejer berettiget, men ikke forpligtet til at foretage aflysningen for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.
- 16.3. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

§ 17. Bilag

17.1. Til denne kontrakt hører følgende bilag:

Bilag 1	Plantegning med markering af det lejede
Bilag 2	Lejers ansøgning
Bilag 3	Særlige bestemmelser for Klatrebanen
Bilag 4	Ordensregler for Søndermarken

17.2. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt.

Dato:..... Dato:.....

Som udlejer:

Som lejer:

.....
Slots- og Kulturstyrelsen

.....
Udfyldes med lejers navn / firmanavn