



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Anvendelse

28-11-2017

AREALLEJEKONTRAKT

Sagsnr.

2017-0250787

Mellem

Dokumentnr.

2017-0250787-3

**Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Trafik og Byliv/Byliv
Njalsgade 13
2300 København S.
EAN nr. 5798009493149**

(herefter kaldet udlejer)

og

**Foreningen Sydhavnens Windsurfer Club
Hammelstrupsvej 50, 2450
København SV
v. formand Mikael Christensen**

(herefter kaldet lejer)

Er d.d. indgået følgende

AREALLEJEKONTRAKT

Præambel:

Lejemålet omfatter et areal på 600 m², beliggende i Valbyparken på matr. nr. 1966, Valby, København, jf. tegning, bilag 1. Arealet skal anvendes til Sydhavnens Windsurfer Club i en midlertidig periode.

For lejemålet gælder følgende vilkår:

§ 1. Det lejede:

- 1.1. Center for Trafik og Byliv/Byliv, udlejer herved til Sydhavnens Windsurfer Club, det på vedhæftede rids, jf. bilag 1, markerede grundareal på samlet 412 m², beliggende på Hammelstrupvej 50, 2450 København SV, matr. nr. 1966, Valby, København.
- 1.2. Lejemålet må kun anvendes til ikke-kommerciel foreningsaktivitet for foreningen Sydhavnens Windsurfer Club.
- 1.3. Da det lejede alene omfatter et grundareal, er dette ikke omfattet af Erhvervslejelovens bestemmelser. Dog har parterne aftalt, at principperne i Erhvervslejelovens §§ 10, 11,12 og 13, kap. 5, og kap. 12, skal være gældende for lejeforholdet.

§ 2. Anvendelse af det lejede:

- 2.1. Grundarealet må alene benyttes til hjemsted for den ikke-kommercielle forening Sydhavnens Windsurfer Club. Ved ”ikke-kommerciel forening” forstås i denne forbindelse en forening, der er organiseret og drives på en sådan måde, at foreningen via et specialforbund ville kunne optages i Danmarks Idrætsforbund.
- 2.2. Alle almindelige foreningsaktiviteter er tilladt, herunder bl.a. kurser og undervisning af foreningens medlemmer. Internt salg af fx brugt udstyr medlemmerne imellem samt salg af forplejning ved ”åbent husarrangementer” og interne arrangementer for egne medlemmer og deres gæster hører ligeledes under ”almindelige foreningsaktiviteter”. Opstår der tvivl om en aktivitet hører til under ”almindelige foreningsaktiviteter”, skal der rettes forespørgsel til udlejer.
Lejer skal mindst én gang om året holde Åbent hus, hvor offentligheden har mulighed for at prøve foreningens aktiviteter.
- 2.3. Lejer er ikke berettiget til eksternt kommercielt salg af produkter eller ydelser af nogen art. Salg af brugt udstyr er dog tilladt.
- 2.4. Såfremt det måtte konstateres, at foreningen ikke drives som en ”ikke kommerciel forening”, har udlejer ret til genforhandling af kontrakten.
- 2.5. Lejer overtager arealet med tilhørende beplantning i den stand det forefindes i på tidspunktet for overtagelsen og er selv i enhver henseende ansvarlig for det lejedes anvendelse, indretning og vedligeholdelse fra overtagelsestidspunktet.

- 2.6. Lejer har for egen regning og risiko opført bygningerne på arealet, jf. bilag 2. Ejendomsretten og ejers ansvar i forhold til bygningerne, tilkommer i enhver henseende lejer.
- 2.7. Lejeren bærer den fulde risiko for jordbundsforholdene i relation til opførelsen, driften og udnyttelse af bygningen. Alle forhold vedrørende bygningen er derfor udlejer uvedkommende. Lejer kan ikke gøres ansvarlig for tidligere forhold før lejemålets indgåelse.
- 2.8. Udlejer er uden ansvar for arealets stand, herunder den miljømæssige kvalitet. Eventuel oprensning og bortkørsel af forurenede jord påhviler således lejeren selv, såfremt lejer foretager jordmæssige ændringer på det lejede areal. Lejer kan ikke gøres ansvarlig for tidligere forhold før lejemålets indgåelse.
- 2.9. Udlejer bærer hverken ansvaret eller risikoen for lejers konkrete anvendelse af lejemålet. Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke er i strid med de offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejede herunder, at overholde gældende forskrifter vedrørende miljø-, frednings-, og brandforhold etc.
- 2.10. Lejers anvendelse af det lejede areal må ikke medføre væsentlige lugt-, støj-, renholdnings- eller lysgener eller på anden måde være til gene for andre under hensyn til den aftalte anvendelse, ligesom lejer ikke uden udlejers skriftlige godkendelse må foretage nogen beplantning på arealet. Lejer bærer alene risikoen og ansvaret for de skader der indtræder ved brugen af eller ved ophold på arealet, herunder i forhold til tredjemand, hvorfor lejer indtræder i en grundejers og arbejdsgivers ansvarsforpligtelse.
- 2.11. På det lejede areal er lejer endvidere forpligtet til at varetage følgende i lejeperioden:
- Trappen ned til vandet ejes og vedligeholdes af lejer jf. bilag 1.
 - Bygningerne skal males i farven RAL 6009, og må ikke ændres uden godkendelse fra udlejer.
 - Lejer har ansvaret for snerydning af arealet, hvis klubhuset anvendes om vinteren.
 - Efter kl. 22.00 må der ikke være generende støj.
 - Det er aftalt med byrumsforvalter Paul Plettinx, at lejer har tilladelse til at køre gennem bommen på Tudsemindevej op til klubhuset og aflæse materialer. Lejer har egen nøgle til bommen. Der må ikke foretages parkering på arealet, parkering skal foregå på parkeringspladsen.
 - Brætsejlad er ikke tilladt i perioden 30. november – 31. marts, da området er et beskyttet fuglereservat.

- Lejer skal tage hensyn til andre brugere af parken og sørge for at overholde parkens ordens reglement.
 - Lejer skal sørge for at fjerne ukrudt og slå græs rundt om bygningerne, så arealet fremstår vel vedligeholdt.
- 2.12. Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke opsætte skiltning.
- 2.13. Det lejede eller bygningerne må ikke anvendes til beboelse.
- 2.14. Lejer må ikke uden udlejers godkendelse foretage nogen udvendige ændringer eller udbygninger af bygningerne på det lejede areal.
- 2.15. Ved tilladte større ændringer af bygninger eller det lejede areal skal arbejdet udføres af autoriserede, momsregistrerede håndværkere i overensstemmelse med alle offentlige eller private forskrifter, god byggeskik, samt efter udlejers anvisninger på grundlag af et projekt eller beskrivelse, der forud er godkendt af udlejer. Forudsætter sådanne arbejder anmeldelse til det offentlige eller offentlig tilladelse, skal anmeldelse foretages eller tilladelse indhentes og dokumenteres for udlejer inden arbejdets påbegyndelse.
- 2.16. Bliver ændringer af det lejede eller bygningernes ydre konstateret uden forudgående tilladelse, kan udlejer kræve det udførte bragt tilbage til den oprindelige stand for lejers regninger, og/eller kræve udbedring af enhver skade, der måtte være sket på det lejede i den anledning, repareret for lejers regning.
- 2.17. Udlejer har adgang til det lejede på samme vilkår, som følger Erhvervslejelovens kapitel 5.

§ 3. Ikrafttræden og overtagelse:

- 3.1. Det lejede areal overtages den 1. januar 2018 i den stand det foreligger.

§ 4. Opsigelse, ophævelse og ophør:

- 4.1. Kontrakten løber frem til 31. december 2027 og ophører uden varsel til fraflytning kl. 12.00.
- 4.2. Lejers opsigelse af lejeforholdet skal ske med 6 måneders varsel til fraflytning den 1. i en måned.
- 4.3. Udlejer kan opsiges lejekontrakten med et varsel på 12. måneder til den første i en måned.
- 4.4. For udlejers ophævelse af lejekontrakten gælder principperne i Erhvervslejelovens kapitel 12, herunder kan udlejer – bortset fra hvor

andet fremgår af lejekontrakten, jf. bl.a. § 8 – kun ophæve lejekontrakten i det omfang, som følger af principperne i Erhvervslejelovens § 69.

- 4.5. Lejer kan ikke fremsætte krav om erstatning såfremt lejemålet bringes til ophør, som følge af ophævelse.
- 4.6. Leje og andre ydelser, som det ifølge denne kontrakt påhviler lejer at udrede, er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, jf. princippet i Erhvervslejelovens § 69, stk. 2, med den følge, at manglende betaling berettiger udlejer til at ophæve lejeforholdet.
- 4.7. Det er aftalt, at lejer indkalder udlejer senest 6 måneder inden kontraktens udløb med henblik på at drøfte mulighederne for forlængelse af lejemålet – alt afhængig af Københavns Kommunes planmæssige disponeringer.

§ 5. Fremleje og afståelsesret:

- 5.1. Lejer har ikke afståelsesret på arealet.
- 5.2. Lejer kan ikke give fremlejeret til arealet, men skal tilsikre at brugerne bliver bekendt med og overholder reglerne/betingelserne i henhold til denne kontrakt ved brugen af og færdsel på arealet.

§ 6. Lejen og dens betaling:

- 6.1. Den årlige leje pr. ikrafttrædelsestidspunkt er aftalt til 19.000 kr. og er sammensat på følgende måde.
 - a) Årlig basisleje (svarende til 25 kr. pr. m².) 15.000.kr.
 - b) Årligt administrationsbidrag (1,64 kr. pr. m² – dog minimum 4000 kr. årligt) 4000 kr.

Samlet årlig leje 19.000.kr.

Lejen opkræves 1. januar og 1. juli og opkræves af Center for Driftsviden. Første gang der opkræves leje er derfor 1. januar 2018 kr.

- 6.2. Lejer fraskriver sig ethvert eventuelt krav på erstatning efter Erhvervslejelovens § 66 i tilfælde af udlejers opsigelse af lejer som følge af misligholdelse.
- 6.3. Udlejer forbeholder sig enhver rettighed udlejer har efter Erhvervslejelovens regler og øvrige regler, for så vidt der ikke er bestemt andet i denne lejekontrakt.
- 6.4. Aftalt uopsigelighed, lejeregulering som følge af stigning i skatter og afgifter m.v. og aftalt regulering af lejen i medfør af udviklingen i nettoprisindekset, er ikke til hinder for, at lejen kan kræves reguleret til

markedslejen efter principperne og praksis i medfør af Erhvervslejelovens § 13.

Lejen kan hverken i forhold til markedslejen eller den pristalsregulerede leje på noget tidspunkt nedsættes til mindre end den leje, som aftales ved denne kontrakts ikrafttræden.

§ 7. Driftsudgifter:

- 7.1. Udover lejen betaler lejer det til enhver tid værende forbrug af el, vand, renovation, samt forsikringer m.v. på det lejede areal i aftaleperioden.

I det omfang det er muligt, er lejer ansvarlig for at etablere afregning direkte mellem lejer og leverandør – om nødvendigt ved etablering af selvstændige målere på arealet.

Udlejer påtager sig intet ansvar for forstyrrelser i forsyninger til ejendommen.

Lejer afregner, så vidt muligt selv, udgifter til forsyning af vand og varme, direkte til forsyningsselskaberne.

- 7.2. Betales lejen og andre pengeydelse ikke rettidigt, kan udlejer fra forfaldsdatoen opkræve et gebyr på kr. 250,00 + 5 % over diskontoen af det skyldige beløb.

§ 8. Misligholdelse og ophævelse:

- 8.1. Ved betalingsmisligholdelse kan udlejer ophæve lejeaftalen med lejer til øjeblikkelig fraflytning 7 dage efter at skriftligt påkrav er kommet frem til lejer. I øvrige tilfælde af misligholdelse kan udlejer hæve aftalen med 14 dages varsel. Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last at være af uvæsentlig betydning kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen. Udlejer kan ikke påberåbe sig de i §§ 8.2 – 8.5 nævnte forhold, hvis de er rettet inden udlejeren hæver lejeaftalen.

- 8.2. Som misligholdelse betragtes blandt andet de i §§ 8.2 – 8.5 nævnte forhold. Ved misligholdelse skal lejer fortsat betale leje m.v. indtil lejer retmæssigt ville have kunnet frigøre sig med aftalt varsel. Lejer skal endvidere erstatte udlejeren ethvert tab.

- 8.3. Som misligholdelse, der kan bevirke udlejers ophævelse af lejeaftalen efter § 8.1 med lejer kan endvidere nævnes:

1. Når leje eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt efter påkrav. Såfremt misligholdelsen består i manglende betaling af leje eller anden pligtig pengeydelse, jf. princippet i Erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 1, gælder der i relation til princippet i

Erhvervslejelovens § 69, stk. 3, en frist på 14 dage for lejers berigtigelse af restancen. Lejer kan ikke undlade at betale leje m.v. på forfaldsdagen under påberåbelse af modkrav på udlejer.

2. Når det lejede benyttes til andet end aftalt, jf. § 2 og lejer ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed.
3. Når lejer modsætter sig, at udlejer eller andre får adgang til det lejede hvor de har ret hertil, jf. § 2.6.
4. Når lejer forlader det lejede i utide uden aftale med udlejer.
5. Når lejer vanrøgter det lejede, og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
6. Når lejer helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor lejer ikke er berettiget hertil og trods udlejerens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
7. Når lejer trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden, eksempelvis når brugere af arealet ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde er til ulempe for dem, der lovligt færdes på arealet. Principperne i Erhvervslejelovens § 61, stk. 5, finder tilsvarende anvendelse.
8. Når lejer i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

8.4. Det betragtes som misligholdelse, hvis lejer ikke til enhver tid opfylder alle gældende offentlige og private krav, tilladelser og vejledninger.

8.5. I tilfælde af uopfyldte myndighedspåbud, i forbindelse med virksomhedens drift, kan udlejer opsige lejemålet med omgående virkning.

§ 9. Vedligeholdelse, renholdelse og fornyelser:

9.1. Den fulde ren- og vedligeholdelse påhviler lejer.

9.2. Såfremt lejer tilsidesætter sine ren- og vedligeholdelsesforpligtelser trods påkrav fra udlejer, kan udlejer hæve lejekontrakten. Hæveadgang er dog betinget af, at der er tale om gentagne tilsidesættelser, hvor lejer ikke omgående har rettet op på forsømmelsen, herunder har foretaget det fornødne med henblik på at sikre sig imod fremtidige tilsidesættelser af ren- og vedligeholdelsesforpligtelserne.

9.3. Ren- og vedligeholdelse af de midlertidige pavilloner og arealet påhviler lejer og er udlejer uvedkommende, men lejer skal drage omsorg for, at

pavillonerne og arealet stedse fremstår i vedligeholdet stand. Ved åbent hus arrangementer afgrænses det areal, der skal renholdes, til at udgøre 50 meter fra det lejede areal.

- 9.4. Lejer skal for egen regning tilmelde sig en graffiti-bekæmpelsesordning eller drage omsorg for, at graffiti fjernes uden ugrundet ophold.
- 9.5. Såfremt lejer tilsidesætter sine ren- og vedligeholdelsesforpligtelser af det lejede, kan udlejer uden forudgående varsel gennemføre ren- og vedligeholdelsesforanstaltningerne for lejers regning. Nævnte udgift er i så fald en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 10. Miljøforhold:

- 10.1. Lejer er enhver tid forpligtet til at opfylde såvel nuværende som fremtidig miljølovgivning og fredningsbestemmelser.
- 10.2. Kemiske bekæmpelsesmidler mod insekter, ukrudt eller svampe må ikke anvendes på arealet.
- 10.3. Der må ikke deponeres affald på arealet.
- 10.4. Såfremt lejer ved sin brug bevirker, at det lejede forurenes skal lejer straks efter miljømyndighedernes anvisninger gennemføre afværgeforanstaltninger således, at det lejede i lejeperioden og ved dets aflevering fremtræder i samme miljømæssige stand som ved overtagelsen, bortset fra den forurening der hidrører fra diffus forurening.

§ 11. Forsikringer:

- 11.1. Det lejede henligger for lejers regning og risiko hele året. Det påhviler lejer at tegne de for lejers aktiviteter sædvanlige forsikringer.

§ 12. Tilbagelevering af areal:

- 12.1. Ved kontraktens udløb påhviler det lejer, at reetablere og tilbagelevere arealet i samme stand som det var ved lejemålets start. Lejer skal for egen regning fjerne alle materialer og installationer samt øvrigt affald, som lejer selv har placeret på arealet.
- 12.2. Senest 14 dage før ophørstidspunktet foretager parterne en fælles besigtigelse af arealerne, hvor parterne fastsætter hvilke mangler, som skal afhjælpes ved flytningen.

Såfremt lejer ikke senest på datoen for aftalens ophør, har udbedt de fastsatte mangler, er udlejer berettiget til at søge manglerne afhjulpnet for lejers regning.

§ 13. Generelt:

- 13.1. Enhver aftale vedrørende dette lejeforhold indgået såvel før som efter lejekontraktens indgåelse skal være skriftligt fikseret i, eller som tillæg til denne kontrakt, for at kunne gøres gældende parterne imellem.

Bilag 1: Kort over det lejede areal

Bilag 2: Ordens bestemmelser for Valby Parken

Bilag 3: Kopi af foreningens vedtægter

Bilag 4: Liste over kontaktpersoner

København, den 2017
For udlejer:

København, den 2017
For lejer:

Mette Spangsberg
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Trafik og Byliv/Byliv
Njalsgade 13
2300 København S.

Mikael Christensen, formand
Sydhavnens Windsurfer Club
Hammelstrupvej 50, 2450
København SV