
ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Mellem Frederiksberg Kommune
(Udlejer)

og [Udfyldes]
(Lejer)

vedrørende leje af lejemål i Møstingshus

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1.	INDLEDNING	3
2.	LEJEMÅLET	3
3.	ANVENDELSE	4
4.	IKRAFTTRÆDEN OG OVERTAGELSE	4
5.	OPSIGELSE OG OPHØR	5
6.	FREMLEJE	5
7.	AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDELSERET	5
8.	ÅRLIG LEJE	6
9.	SIKKERHEDSSTILLELSE	6
10.	EJENDOMSREGNSKAB (DRIFTSUDGIFTER OG ØVRIGE OMKOSTNINGER)	6
11.	FORBRUGSREGNSKAB	7
12.	ANDRE FORBRUGSUDGIFTER	7
13.	AFTALT LEJEREGULERING	7
14.	LEJEREGULERING EFTER LOVGIVNINGEN	8
15.	UDLEJERS ÆNDRINGER I LEJEMÅLET	8
16.	LEJERS ÆNDRINGER I LEJEMÅLET	9
17.	VEDLIGEHOLDELSE, FORNYELSE OG RENHOLDELSE	9
18.	RENHOLDELSE	10
19.	SKILTNING MV.	10
20.	HUSORDEN	10
21.	BETALINGSTID OG STED	11
22.	MOMS	11
23.	FORSIKRINGER, RISIKO OG ANSVAR	11
24.	FRAFLYTNING OG AFLEVERING AF LEJEMÅLET	12
25.	DIGITAL KOMMUNIKATION	12
26.	GDPR	13
27.	TINGLYSNING	13
28.	ØVRIGE VILKÅR	13
29.	TVISTER	13
30.	KONTRAKTÆNDRINGER	14
31.	BETINGELSER	14
32.	BILAG	14
33.	UNDERSKRIFTER	14

Denne erhvervslejekontrakt ("**Lejekontrakten**") er indgået mellem:

Frederiksberg Kommune
Smallegade 1
2000 Frederiksberg
CVR.nr. 11259979
 ("**Udlejer**")

og

[Udfyldes]
[Udfyldes]
[Udfyldes]
CVR.nr. [Udfyldes]
 ("**Lejer**"),

Udlejer og Lejer i fællesskab benævnt "**Parterne**" og hver for sig "**Part**",

vedrørende leje af lejemål i ejendommen, matr.nr. 109, Frederiksberg, beliggende Andebakkesti 5, 2000 Frederiksberg ("**Ejendommen**").



1. INDLEDNING

- 1.1 I dag benyttes 1. salen på Møstings Hus som kunsthall for samtidskunst med som minimum fire årlige udstillinger og et besøgstal på ca. 10.000-11,000. Et besøgstal som forventes øget med ændringerne på pladsen bag rådhuset.
- 1.2 Frederiksberg Kommune har et ønske om at skabe større åbenhed mellem Møstings Hus og den nye plads og byrum bag rådhuset med en publikumsorienteret anvendelse i stueetagen. F.eks. ved at etablere café eller lignende med tilhørende anretter-køkken.

2. LEJEMÅLET

- 2.1 Parterne har indgået Lejekontrakten om et lejemål i Ejendommen. Lejemålet er indtegnet på vedlagte tegning (**bilag 1**).
- 2.2 Det lejede er beliggende i Ejendommen ("**Lejemålet**"). Lejemålets bruttoetageareal er [*] m² og fordeler sig som følger:

Stueetage	158	m ²
Kælder	46	m ²
I alt	*	m ²

- 2.3 I bruttoetagearealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nøddugange samt fælles adgangsveje og teknikrum, uanset de dertil knyttede begrænsninger, herunder Udlejers dispositionsret.
- 2.4 Lejemålets  lingsstal er [X/Y] ("**Fordelingstallet**").
- 2.5 Lejemålet råder over en del af udearealet i forlængelse af Møstings Hus, se vedlagte tegning bilag .
- 2.6 Lejer har ikke brugsret til nogen del af Ejendommen, der ligger uden for Lejemålet.

- 2.7 Parterne er enige om, at de i punkt 2.2 anførte arealer - uanset evt. senere opmåling - skal lægges til grund ved legeberegningen i henhold til Lejekontrakten. Lejer kan ikke gøre krav gældende vedrørende evt. afvigelse i de angivne arealer.

3. ANVENDELSE

- 3.1 Lejemålet skal anvendes til cafe med dertil knyttede aktiviteter i forlængelse af den eksisterende museumsdrift, og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. Ejendommen er en fredet ejendom.
- 3.2 Udlejer oplyser, at anvendelsen af Lejemålet til den i punkt 3.1 angivne anvendelse på Ikrafttrædelsestidspunktet ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.
- 3.3 Lejer er efter Lejemålets overtagelse ansvarlig for, at den i Lejemålet udøvede virksomhed ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning/forskrifter, herunder regler for fredede ejendomme. Lejer har pligt til efter Lejemålets overtagelse at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til Lejemålets indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold, og Lejer er ansvarlig for, at alle krav til Lejemålet fra fx bygningsmyndigheder, sundhedsmyndigheder, brandmyndigheder, miljømyndigheder, fødevarermyndigheder og arbejdstilsynet opfyldes. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om sådanne forhold og have tilsendt kopi af myndighedskrav og tilladelser.
- 3.4 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af Lejemålet, herunder for, om antallet af personer i Lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.
- 3.5 Lejers virksomhed skal til enhver tid udøves på en sådan måde, at der trods anvendelsen ikke opstår gener ved røg, støj, lys, lugt, rystelser, affald eller andet. Åben ild i form af stearinlys mv. er ikke tilladt i eller udenfor lejemålet.

4. IKRAFTTRÆDEN OG OVERTAGELSE

- 4.1 Lejemålet træder i kraft den [*] ("Ikrafttrædelsestidspunktet").
- 4.2 Hvis Lejemålet ikke kan overtages på Ikrafttrædelsestidspunktet, og dette skyldes forhold, som Udlejer ikke bærer ansvaret for, kan Udlejer uden erstatning eller kompensation til Lejer udsætte Ikrafttrædelsestidspunktet med det tidsrum, som følger af forsinkelsen. Såfremt det er nødvendigt at udsætte Ikrafttrædelsestidspunktet med mere end [3] måneder, kan hver af Parterne træde tilbage fra Lejekontrakten. I givet fald har ingen af Parterne noget krav på den anden, det være sig i form af erstatning, godtgørelse eller lejekrav mv.
- 4.3 Lejemålet overtages som det er og forefindes og som beset og bekendt af Lejer. Lejemålets stand og indretning på Ikrafttrædelsestidspunktet fremgår af den som **bilag 2** vedlagte indflytningsrapport og fotoserie, der udarbejdes af Udlejer senest i forbindelse med overdragelsesforretningen fra Udlejer til Lejer.
- 4.4 Da Lejer overtager Lejemålet som beset, kan Lejer ikke rejse krav af nogen art mod Udlejer vedrørende fejl og mangler, såvel synlige som skjulte, i forbindelse med overdragelsesforretningen eller senere.
- 4.5 Straks efter Ikrafttrædelsestidspunktet foretager Lejer ombygning og indretning af Lejemålet i overensstemmelse med den som **bilag 3** vedlagte projektbeskrivelse ("**Projektet**"). Projektet sker udelukkende for Lejers regning og risiko, og Lejer har således det fulde ansvar for, at Projektet gennemføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt i enhver henseende, og Lejer sørger for at indhente fornødne tilladelse mv. for fredede ejendomme fra såvel offentlige myndigheder som private. Som **bilag 4** er vedlagt "Retningslinjer for Lejers ombygningsarbejder", som Lejer til enhver tid skal overholde. Lejers brud på retningslinjerne skal betragtes som væsentlig misligholdelse af Lejekontrakten.

- 4.6 Udlejer skal, uanset at Udlejer overordnet har godkendt Projektet, løbende godkende de foretagne ombygninger og indretninger i Lejemålet. Udlejer skal have mulighed for fuldt ud at følge Projektet, herunder have fri adgang til Lejemålet i hele byggefasen og med rimeligt varsel indkaldes til alle byggemøder mv. Hvis Lejer efter Lejekontraktens indgåelse ønsker at ændre i Projektet, kan dette kun ske, hvis det skriftligt aftales mellem Parterne.
- 4.7 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, herunder hædelige skader, som påføres Lejemålet eller Ejendommen i øvrigt som følge af Lejers ombygning og indretning.
- 4.8 Udlejer kan forlange, at Lejer stille en anfordringsgaranti eller anden betryggende sikkerhed, mens arbejderne udføres i Lejemålet. Sikkerheden stilles for Lejers forpligtelse til at udføre ombygningen og indretningen og for opfyldelse af ovennævnte erstatningsansvar.
- 4.9 Lejer er ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere Lejers ændringer, medmindre Udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Forbliver Lejers ændringer i Lejemålet efter Lejers fraflytning, er Lejer ikke berettiget til kompensation herfor.

5. OPSIGELSE OG OPHØR

- 5.1 Lejemålet er uopsigeligt for Udlejer i en periode på [* år/md] fra Ikrafttrædelsestidspunktet. Efter udløbet af Udlejers uopsigelighedsperiode, kan Udlejer opsiges Lejemålet med [6] måneders varsel til fraflytning den sidste hverdag i en måned.
- 5.2 Hvis Lejer fraflytter før opsigelsesvarslet er udløbet, eller før en aftalt uopsigelighedsperiode er udløbet, er Lejer forpligtet til løbende at betale leje og alle andre ydelser vedrørende Lejemålet, indtil Lejemålet berettiget kunne bringes til ophør af Lejer i henhold til Lejekontrakten.
- 5.3 Udlejer er forpligtet til at foretage alle rimelige bestræbelser for at genudleje Lejemålet og kan kræve sine omkostninger herved erstattet hos Lejer. Sker genudlejning til en lavere leje eller i øvrigt på ringere vilkår end efter Lejekontrakten, er Lejer forpligtet til at erstatte Udlejer dennes tab herved i uopsigelighedsperioden/opsigelsesperioden.
- 5.4 Opsigelse fra såvel Lejers som Udlejers side skal ske skriftligt.
- 5.5 Når lejeforholdet er opsagt af Lejer eller af Udlejer, har Udlejer ret til at skilte på Ejendommens facade eller i Lejemålets vinduer med et skilt med teksten "Til leje" tillige med angivelse af, hvem henvendelse kan rettes til om leje. Skiltningen må dog tidligst opsættes 2 måneder før Lejers fraflytning.
- 5.6 Lejer skal give Udlejer adgang til besigtigelse og fremvisning af Lejemålet på rimelige af Udlejer fastsatte tidspunkter.

6. FREMLEJE

- 6.1 Lejer har ikke ret til at fremleje Lejemålet.

7. AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDELSERET

- 7.1 Lejer har ikke afståelsesret.
- 7.2 Hvis Lejer er et aktie- eller anpartsselskab eller anden juridisk enhed med begrænset hæftelse, vil en overdragelse af nogen del af aktie- eller anpartskapitalen eller overdragelse af den bestemmende indflydelse i

selskabet – det være sig direkte eller indirekte, herunder ved fusion, spaltning, omdannelse samt øvrige selskabsretlige omstruktureringer af enhver art – blive betragtet som afståelse.

7.3 Lejer har ikke genindtrædelsesret.

8. ÅRLIG LEJE

8.1 Den årlige leje for Lejemålet er fastsat til kr. [* ekskl. moms].

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

8.3 Lejen forfalder første gang til betaling pr. Ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra Ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af den pågældende måned.

8.4 Ud over den årlige leje betaler Lejer Lejemålets andel af udgifterne i henhold punkt 10, 11 og 12.

9. SIKKERHEDSSTILLELSE

9.1 Til sikkerhed for Lejers opfyldelse af enhver forpligtelse i henhold til Lejekontrakten, herunder Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning, indbetaler Lejer senest [* dage efter/ved underskrift af] Lejekontrakten et kontant depositum, der udgør kr. [* inkl. moms], svarende til [*] måneders fuld leje. Depositum indbetales på [en af Udlejer anvist bankkonto/Udlejers konto xxxx xxxxxxxx i bank *.]


9.2 Depositum reguleres ved enhver ændring i lejen, således at det til enhver tid svarer til mindst [*] måneders aktuel leje med tillæg af moms.

9.3 Depositum forrentes ikke.

9.4 Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når Lejemålet er ophørt og ethvert krav fra Udlejers side er fyldtgjort. Udlejer er dog berettiget til at tilbageholde et passende beløb til dækning af Lejers eventuelle forpligtelser i henhold til ejendomsregnskabet og forbrugsregnskabet.

10. EJENDOMSREGNSKAB (DRIFTSUDGIFTER OG ØVRIGE OMKOSTNINGER)

10.1 Udover den årlige leje er Udlejer berettiget til hos Lejer at kræve refusion af samtlige skatter, afgifter, driftsudgifter og øvrige omkostninger af enhver art vedrørende Ejendommen ("Driftsudgifterne"). Lejer bidrager til betaling af Driftsudgifterne vedrørende Ejendommen og det lejede i henhold til Fordelingstallet, jf. punkt 2.4.

10.2  er udarbejder et årligt ejendomsregnskab for samtlige Driftsudgifterne vedrørende Ejendommen ("Driftsregnskab").


10.3 Driftsregnskabet regnskabsperiode er fra [1. maj til 31. april]. Udlejer kan med 2 ugers skriftligt varsel omlægge regnskabsperioden.

10.4 Driftsudgifterne er specificeret og anslået i vedlagte bilag X. Specifikationen omfatter ikke udgiftsarter, der ikke er kendt ved Lejekontraktens indgåelse, hvilke udgifter Udlejer derfor tillige senere kan lade indgå i driftsregnskabet.


10.5 Med mindre andet er aftalt, forestår Udlejer alle dispositioner, der medfører udgifterne i bilag X.

- 10.6 Driftsudgifterne fordeles mellem lejerne i Ejendommen i forhold til Fordelingstallet. Driftsudgifterne kan af Udlejer opgøres som Ejendommens andel af de samlede udgifter til flere ejendomme.
- 10.7 Lejer betaler et årligt a conto bidrag til Driftsudgifterne. Acontobeløbet udgør ved Lejekontraktens Ikrafttrædelsestidspunkt kr. [* ekskl. moms], der erlægges forholdsmæssigt forud samtidig med lejen.
- 10.8 Regulering i forhold til a conto betaling ifølge udfærdiget regnskab sker ved Udlejers påkrav om betaling henholdsvis Udlejers tilbagebetaling af for meget a conto opkrævet beløb.
- 10.9 Udlejer er berettiget til at udskille enhver udgift til én eller flere Lejeres direkte betaling i stedet for at kræve betaling over Driftsregnskabet, hvis dette er nødvendigt for at opnå en rimelig fordeling af Driftsudgifterne, der svarer til de enkelte lejeres belastning af Ejendommens drift.
- 10.10 Aconto betalinger og Udlejers eventuelle tilgodehavende ved opgørelsen af endelig ejendomsregnskab er pligtig pengeydelse, jf. Erhvervslejelovens § 69, stk. 2.

11. FORBRUGSREGNSKAB

- 11.1 rne er enige om, at Lejer som led i Projektet i videst muligt omfang tilmeldes direkte som aftager over for Ejendommens forsyningsselskaber og således afregner sit forbrug direkte på baggrund af separate forbrugsmålere i Lejemålet og på baggrund af forsyningsselskabernes gældende takster i øvrigt uden involvering af Udlejer. I konsekvens heraf vil der som udgangspunkt ikke fra Udlejers side blive udarbejdet forbrugsregnskaber, idet Lejers forbrug afregnes direkte med forsyningsselskabet.

12. ANDRE FORBRUGSUDGIFTER

- 12.1 Ud over den årlige leje, jf. punkt 8.1, og udgifterne i punkt 10 og 11, skal Lejer blandt andet betale eget forbrug af følgende udgifter direkte til leverandøren:
- 12.1.1 forbrug i Lejemålet, inkl. alle afgifter mv.
- 12.1.2 Varmeforbrug i Lejemålet, inkl. alle afgifter mv.
- 12.1.3 Elforbrug i Lejemålet inkl. alle afgifter mv.
- 12.1.4 Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placering af affaldscontainere skal ske efter Udlejers anvisning.
- 12.2 Betaling af forbrugsudgifterne sker direkte til leverandøren på grundlag af afregningsmålere eller leverandørens sædvanlige takster, og Lejer har pligt til selv at rette henvendelse til leverandøren om tilmelding og direkte betaling.
- 12.3 Udlejer er uden ansvar for forstyrrelser i forsyningen af vand, varme, el og renovation og lignende i henhold til punkt 12.1.1 - 12.1.4. Udlejer skal hurtigst muligt medvirke til at afhjælpe forstyrrelser, hvis de skyldes Udlejers anlæg eller Udlejers forpligtelser til at servicere, ren- og vedligeholde Ejendommen.
- 12.4 Hvis Udlejer trods det direkte kundeforhold mellem Lejer og leverandør hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, kan Udlejer forlange et særskilt depositum fra Lejer til sikkerhed for Lejers betaling.
- 12.5 Hvis Udlejer som følge af Lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser på vegne af Lejer, er Udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

13. AFTALT LEJEREGULERING

- 13.1 Den årlige leje reguleres én gang årligt, hver den [indsæt dato] i forhold til den til enhver tid gældende leje.
- 13.2 Reguleringen sker første gang den 1. i den måned, der falder 12 måneder efter Ikrafttrædelsestidspunktet. Denne dato er herefter reguleringstermin. Regulering sker med den procentvise ændring i nettoprisindekset (år 2015 = 100) for den måned, som ligger 15 måneder forud for reguleringstidspunktet til den måned, som ligger 3 måneder forud for reguleringstidspunktet, dog minimum [X] %.
- 13.3 Første regulering pr. [indsæt dato] vil således være at foretage på baggrund af nettoprisindekset for [indsæt måned, årstal] i forhold til nettoprisindekset for [indsæt måned, årstal].
- 13.4 Reguleringen kan illustreres ved følgende reguleringsformel:
- $$\frac{\text{Gældende årlig leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}} = \text{ny årlig leje}$$
- 13.5 I tilfælde af, at nettoprisindekset ophører med at blive udregnet, er Parterne enige om at anvende et andet prisindeks, som i størst muligt omfang svarer til nettoprisindekset. Hvis der ikke beregnes et andet prisindeks, der er anvendeligt som grundlag for lejereguleringen, skal der i stedet gennemføres en årlig forhøjelse til de terminer og på det grundlag, som er bestemt i punkt 13.1-13.5, og med en procentsats, der svarer til den gennemsnitlige, årlige stigning i nettoprisindekset ved de seneste 3 beregnede årsreguleringer, dog minimum [X] %.
- 13.6 Regulering sker i øvrigt automatisk og uden forudgående meddelelse/varsel herom fra Udlejers side.

14. LEJEREGULERING EFTER LOVGIVNINGEN

- 14.1 Udover den i punkt 13 aftalte lejeregulering, og uanset eventuelt aftalt uopsigelighed, kan hver af Parterne kræve, at den årlige leje reguleres i henhold til de almindelige regler herom; ved Lejekontraktens indgåelse Erhvervslejens §§ 10-11 (om stigning i skatter og afgifter eller pålæg af nye afgifter påhvilende Ejendommen), 13 (om markedsleje) og 31-32 (om forbedringer).
- 14.2 Regulering af lejen til markedslejen kan tidligst få virkning pr. [indsæt] dato.
- 14.3 Pålægges Lejemålet nye eller øgede skatter og afgifter til det offentlige og andre øgede udgifter efter den art, som er nævnt i erhvervslejens §§ 10-11, både i tilfælde af takst- og forbrugsstigninger, er Udlejer berettiget til at varsle en lejeforhøjelse efter erhvervslejens regler, medmindre disse skatter og afgifter af Udlejer kan kræves refunderet via Driftsregnskabet, jf. punkt 10.
- 14.4 Lejen kan ikke reguleres ned under den i punkt 8.1 anførte begyndelsesleje med tillæg af eventuelle andre reguleringer, herunder den aftalte regulering iht. punkt 13, f.eks. som følge af forbedringsforhøjelser eller andre tillæg til lejen, som Parterne måtte have aftalt.

15. UDLEJERS ÆNDRINGER I LEJEMÅLET

- 15.1 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i som uden for Lejemålet i overensstemmelse med reglerne i Erhvervslejens kapitel 5.
- 15.2 Udlejer, dennes teknikere og sagkyndige har mod forudgående varsel ret til adgang til Lejemålet i normal arbejdstid for at forberede eller udføre vedligeholdelsesarbejder, jf. Erhvervslejens kapitel 5. Arbejderne skal udføres til mindst mulig gene for Lejer. Udlejer, dennes teknikere og sagkyndige har endvidere uden varsel ret til adgang til Lejemålet, såfremt dette er nødvendigt af hensyn til uopsættelig indgriben eller reparation.

16. LEJERS ÆNDRINGER I LEJEMÅLET

- 16.1 Ændringer i Lejemålet 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 Lejemålet, dog med respekt for Museumsdriften. Alle omkostninger i forbindelse med Lejers ændringer i Lejemålet betales af Lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelse samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes. Såfremt ombygningsarbejderne kræver samtykke fra andre, fx naboer eller ejerlejlighedsforening, er det tillige en betingelse, at ombygningerne godkendes af disse.
- 16.2 Alle installationer og ombygninger skal udføres af autoriserede håndværkere, fagmæssigt korrekt og efter god byggeskik. Der skal foreligge en projektbeskrivelse, der på forhånd er godkendt af Udlejer. Udlejer kan forlange, at Lejer afholder Udlejers omkostninger til godkendelse og eventuelt tilsyn med arbejdernes udførelse.
- 16.3 Såfremt arbejder griber ind i Ejendommens eller andre lejemåls installationer mv., skal der træffes aftale med Udlejer om, hvilke håndværkere, der skal udføre arbejdet.
- 16.4 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade, herunder hændelige skader, som påføres Lejemålet eller Ejendommen i øvrigt som følge af Lejers installationer eller ombygninger.
- 16.5 Udlejer kan forlange, at Lejer stille en anfordringsgaranti eller anden betryggende sikkerhed, mens arbejderne udføres i Lejemålet. Sikkerheden stilles for Lejers forpligtelse til at fuldføre den påbegyndte installation eller ombygning og for opfyldelse af ovennævnte erstatningsansvar.
- 16.6 Hvis Lejer har foretaget ændringer af Lejemålet, er Lejer ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere Lejemålet, med mindre dette krav skriftligt er frafaldet af Udlejer. Udlejer kan kræve betaling af depositum til sikkerhed for opfyldelse af reableringspligten, der som minimum skal dække alle omkostninger ved reableringen. Depositummet reguleres efter samme principper som aftalt i punkt 13 (indeksregulering mv.).
- 16.7 Har Lejer foretaget ændringer i Lejemålet, som nævnt i dette punkt, har Lejer den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt af de pågældende ændringer, ombygninger, installationer m.v.

17. VEDLIGEHOLDELSE, FORNYELSE OG RENHOLDELSE

17.1 Vedligeholdelse

- 17.1.1 Ved vedligeholdelse skal forstås både reparation, udskiftning og fornyelse, medmindre dette er fraveget ved skriftlig aftale mellem Parterne.
- 17.1.2 Pligten til vedligeholdelse gælder, uanset om behovet er opstået på grund af nedslidning som følge af almindelig, usædvanlig eller fejlagtig brug eller betjening, hændelig skade eller skade, som tredjemand er ansvarlig for.

17.2 Udlejers vedligeholdelsespligt

- 17.2.1 Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af den udvendige del af klimaskærmen, hvorved forstås tag, facade og den udvendige side af døre og vinduer, inkl. fals, kant og fuge, (ekskl. glas), samt udvendige overflader på Ejendommen, afholdes af Udlejer.

17.3 Lejers vedligeholdelsespligt

- 17.3.1 Udgifter til udvendig og indvendig vedligeholdelse af Lejemålet, der ikke specifikt er omfattet af punkt 17.2, afholdes endeligt af Lejer, således at Lejemålet kan holdes i en god vedligeholdelsesmæssig stand.

17.4 Lejer skal blandt andet vedligeholde og forny følgende. Listen er ikke udtømmende, men blot eksempler:

17.4.1 Døre, gulve, vægge og vinduer inkl. fals, kant og fuge samt stå for rensning af afløb.

17.4.2 El-radiatorer; låse; nøgler; dørgreb; dørpumper; hængsler; beslag; glas/ruder, herunder termoruder; vandhaner; afløb; alle forsyningsveje til og i Lejemålet (herunder el, vand, varme, gas og tilsvarende); vandlåse; elinstallationer, herunder ledning, kontakter, afbrydere, stik og HFI-relæ; elevatorer; lyskilder; drift/rensning/vedligeholdelse/fornyelse af varmeanlæg, mekanisk udsugning, ventilations- og klimaanlæg for luftskifte, -rensning og -køling, i deres helhed; svagstrømsanlæg af enhver art, herunder vedrørende telefon, edb, alarm, adgangskontrol - både betjeningspaneler, stik, ledninger, kabelkasser, krydsfelter, racks og andet; signalanlæg for modtagelse af tv- og radiosignaler og lignende; wc-kummer; cisterner; vaskekummer; køleskabe; komfurer; vaskemaskiner og lignende installationer; brandmateriel; udvendige skilte; faldstammer fra og med afgrening fra gennemgående faldstammer, og andet tilsvarende, der henhører til Lejemålet.

17.5 Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af Lejemålet og Ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand mv. Konstateres det, at Lejer ikke opfylder sine vedligeholdelsesforpligtelser, er Udlejer berettiget til at lade vedligeholdelsen foretage for Lejers regning, såfremt Lejer ikke straks efter konstateringen har udført vedligeholdelsen. Udlejer har i forbindelse hermed ret til at skaffe sig adgang til Lejemålet.

18. RENHOLDELSE

18.1 Al indvendig renholdelse af Lejemålet med tilhørende installationer påhviler Lejer, og det gælder uanset om disse installationer er bekostet af Udlejer eller Lejer. Tilsvarende gælder renholdelse af øvrige installationer til Lejemålet, herunder vandforsyning og afløb m.v., som udelukkende er til Lejers brug.

18.2 Udgifterne til udvendig renholdelse af Ejendommen samt udendørs anlæg, herunder snerydning, indgår i driftsudgifterne, som Lejer betaler sin andel af i henhold til Lejekontraktens punkt 10. Lejer forestår dog såvel den udvendige og den indvendige vinduespolering.

19. SKILTNING MV.

19.1 Skiltning mv. skal i alle tilfælde på forhånd godkendes af Udlejer og med respekt for at Ejendommen er fredet, der kan modsætte sig skiltningen mv. Udlejer kan forlange, at skiltning mv. på og i Ejendommen følger en af Udlejer udarbejdet plan. Udlejer kan til enhver tid tilbagekalde en sådan godkendelse.

19.2 Ved fraflytning skal Lejer for egen regning fjerne spor af genstande anbragt på Ejendommen og foretage efterreparationer i henhold til ovennævnte, medmindre Udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

20. HUSORDEN

20.1 Det påhviler Lejer at iagttage, at der er god orden i Lejemålet, og at dette forvaltes på en sådan måde, at Udlejers og de øvrige lejeres interesser ikke krænkes.

20.2 Lejer er pligtig til at drage omsorg for, at såvel de i virksomheden ansatte personer som andre, der får adgang til Lejemålet, omgås Lejemålet, dets tilbehør samt Ejendommen i øvrigt forsvarligt.

20.3 Lejer er pligtig at tåle, at der fortsat gennemføres kunststillinger på 1. sal, og at indgang mm. er offentlig tilgængeligt og der ca. 4 – 5 årligt vil være larm i forbindelse med nedtagning og opsætning af nye udstillinger, i en periode á ca. 2 uger.

- 20.4 Skader i og omkring Lejemålet, hvis udbedring er uopsætteligt, skal Lejer straks anmelde til Udlejer, idet Lejer i modsat fald er erstatningsansvarlig for evt. forværring af skader forårsaget af manglende anmeldelse til Udlejer. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.
- 20.5 Det er ikke tilladt Lejer eller dennes besøgende at ryge i Lejemålet, på Ejendommens indendørs fællesarealer eller på udendørs fællesarealer.
- 20.6 Lejer forpligter sig til at rømme lagerrum, der tillige fungerer som sikringsrum, inden for den til enhver tid gældende lovmæssige tidsramme.
- 20.7 Uanset om en del af Ejendommens fællesarealer er indregnet i bruttoetagearealet for Lejemålet, kan Udlejer i rimeligt omfang disponere over disse fællesarealer, herunder blandt andet til udlejning af reklamepladser, mobilantenner m.v. Udlejers dispositionsret omfatter såvel indvendige som udvendige fællesarealer.
- 20.8 Anvendelse af fællesarealer eller andre arealer i umiddelbar tilknytning til Lejemålet til udstilling af varer, reklamer eller lignende, kræver Udlejers samtykke og indhentelse af eventuelle myndighedsgodkendelser.
- 20.9 Lejer er ikke berettiget til at anvende fællesarealer eller andre arealer i umiddelbar tilknytning til Ejendommen til oplagring eller henstilling af varer, emballage eller lignende.
- 20.10 Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler inden for de grænser, som er almindeligt gældende herfor. Lejer er forpligtet til at overholde sådanne regler.

21. BETALINGSTID OG STED

- 21.1 Alle ydelser fra Lejer betales forud hver den 1. i måneden til den bankkonto, som Udlejer har anvist. Udlejer anviser betalingsform.
- 21.2 Alle betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at Udlejer er berettiget til at hæve Lejekontrakten ved for sen betaling, jf. Erhvervslejelovens § 69, stk. 2.

22. MOMS

- 22.1 Ejendommen er ikke momsregistreret.

23. FORSIKRINGER, RISIKO OG ANSVAR

- 23.1 Det påhviler Udlejer, at Ejendommen er bygnings- og brandforsikret. Udgifterne hertil betales af Lejer over driftsudgifterne, jf. punkt 10.
- 23.2 Hvis driften af Lejers virksomhed bevirker en ekstraordinær forhøjelse af Ejendommens forsikringspræmier, skal Lejer afholde disse forhøjelser. En forøgelse af præmien begrundet i Lejers særlige brug af Lejemålet betales af Lejer ved påkrav og er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 23.3 Det påhviler Lejer at tegne alle andre forsikringer inden Ikrafttrædelsestidspunktet, herunder sædvanlig erhvervsforsikring, omfattende blandt andet brand, tyveri og driftstab samt glas- og kummeforsikring.
- 23.4 Lejer er pligtig til at drage omsorg for, at såvel de i forretningen/virksomheden ansatte personer som andre, der får adgang til Lejemålet, omgås forsvarligt med Lejemålet, dets tilbehør samt Ejendommen i øvrigt. Lejer er erstatningspligtig for enhver skade som Lejers repræsentanter eller eventuelle besøgende påfører Lejemålet udover normal slitage.

- 23.5 Opstår der i lejeforholdets løbetid skader på Lejers ejendom, for eksempel på inventar, som følge af fejl, mangler eller undladelser ved Lejemålet, kan Udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt Udlejer har handlet uagtsomt.
- 23.6 Udlejers erstatningspligt omfatter ikke Lejers indirekte tab, herunder driftstab.
- 23.7 Udlejers erstatningspligt kan maksimalt udgøre et beløb svarende til 6 måneders gældende leje på skadestidspunktet.

24. FRAFLYTNING OG AFLEVERING AF LEJEMÅLET

- 24.1 Senest kl. 12.00 den dag, Lejemålet skal fraflyttes ("Fraflytningstidspunktet"), selv om det er en helligdag eller dagen før en helligdag, skal Lejer aflevere Lejemålet med alt hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var og forefandtes på Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 24.2 På Fraflytningstidspunktet skal Lejer have opfyldt sin retableringspligt, jf. punkt 16.6 og 19.2.
- 24.3 På Fraflytningstidspunktet skal Lejer aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, herunder også til eventuelle låse, som Lejer selv har installeret. Afleveres nøgler ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for Lejers regning.
- 24.4 Senest på Fraflytningstidspunktet (eller i umiddelbar forlængelse heraf) gennemgår Lejer og Udlejer Lejemålet for at konstatere, om det er afleveret i kontraktmæssig stand (flyttesyn). Udlejer udarbejder en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er Lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses-, renholdelses-, reparations-, serviceeftersyns- og retableringsarbejder i Lejemålet.
- 24.5 Hvis Lejer ikke deltager i flyttesynet, skal fraflytningsrapporten sendes til Lejer.
- 24.6 Hvis Lejer har indsigelse mod fraflytningsrapportens indhold, skal Lejer senest to uger efter, at fraflytningsrapporten er kommet frem til Lejer, skriftligt komme med en begrundet indsigelse til Udlejer, indeholdende de punkter i fraflytningsrapporten som Lejer ikke kan acceptere. Har Udlejer ikke modtaget en sådan indsigelse inden den nævnte frist, kan Lejer ikke gøre indsigelse over indholdet af fraflytningsrapporten, og fraflytningsrapportens indhold anses for godkendt af Lejer. Udlejer kan også efter denne frist gøre krav gældende vedrørende Lejemålets stand. Det er endvidere aftalt, at Erhvervslejelovens § 74, stk. 2 ikke gælder for Lejemålet. Udlejer skal gøre mangelskrav gældende over for Lejer inden 8 uger efter fraflytning.
- 24.7 Hvis Lejemålet på Fraflytningstidspunktet ikke opfylder den stand, det var og forefandtes på Ikrafttrædelsestidspunktet, kan Udlejer efter eget valg enten istandsætte Lejemålet for Lejers regning eller kræve kontant betaling af de udgifter, istandsættelsen forventes at koste. Desuden kan Udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til Lejekontrakten for den periode, der faktisk går eller må forventes at gå til at bringe Lejemålet i kontraktmæssig stand. Udlejers krav er hverken afhængigt af, om istandsættelsen faktisk gennemføres, eller om Udlejer kan dokumentere et tab som følge af manglerne ved Lejemålet.
- 24.8 Eventuel tvist om konverteringen af mangler til et kontantbeløb, herunder om istandsættelsesarbejdernes omfang, pris og varighed afgøres af en sagkyndig, der i mangel af enighed udpeges af Det Danske Voldgiftsinstitut. Den sagkyndiges afgørelse er endelig. Fordeling af sagsomkostninger afgøres af voldgiftsmanden.
- 24.9 Lejer betaler et eventuelt aflæsningsgebyr i forbindelse med opgørelse af varme- og vandforbrug.

25. DIGITAL KOMMUNIKATION

- 25.1 Parterne er enige om, at al kommunikation kan ske digitalt.

- 25.2 Udlejer oplyser, at denne kan kontaktes på (kommunikation skal ske til samtlige e-mailadresser): [indsæt e-mail] og [indsæt e-mail] og [indsæt e-mail]
- 25.3 Lejer oplyser, at denne kan kontaktes på: [indsæt e-mail]
- 25.4 Lejer er forpligtet til, til enhver tid, at sikre, at Udlejer er i besiddelse af Lejers aktuelle e-mailadresse.

26. GDPR

- 26.1 Udlejer er dataansvarlig for behandling af persondata i forbindelse med Lejekontrakten. Frederiksberg Kommune er databehandler. Formålet med behandling er opfyldelse af Lejekontrakten. Retsgrundlaget er opfyldelse af Lejekontrakten, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 6, nr. 1, litra b, og Udlejers interesser, jf. artikel 6, nr. 1, litra f. Formål og retsgrundlag kan nødvendiggøre videregivelse af personoplysninger, herunder til håndværkere, forsyningselskaber, advokater og offentlige myndigheder; samt andre udlejere til sammenligning af lejemål.

27. TINGLYSNING

- 27.1 Lejer er berettiget til ved egen foranstaltning og for egen regning at lade et eksemplar af Lejekontrakten tinglyse på Ejendommen således, at tinglysningen respekterer de på Ejendommen tinglyste servitutter, byrder på tidspunktet for tinglysningen, samt størst mulige realkreditlån.
- 27.2 I tilfælde af, at Lejer foranlediger Lejekontrakten tinglyst, er Lejer ved Lejemålets ophør forpligtet til straks at foranledige Lejekontrakten aflyst af tingbogen. Såfremt Lejer ikke efter skriftligt påkrav herom straks berigtiger forholdet, er Udlejer berettiget til gennem sædvanlige retsmidler at få forholdet berigtiget. Alle omkostninger, der påføres Udlejer herved, betales af Lejer.
- 27.3 Udlejer er berettiget til uden Lejers medvirken at foranledige Lejekontrakten aflyst fra tingbogen, når Lejemålets ophør fremgår af Lejekontrakten, på grundlag af skriftlig opsigelse fra Lejer, eller mod dokumentation for, at ophævelse er anerkendt.
- 27.4 Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af Lejekontrakten, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

28. ØVRIGE VILKÅR

- 28.1 Lejer er udtrykkeligt gjort opmærksom på, at Lejekontrakten tillægger Lejer mere vidtgående forpligtelser og færre rettigheder end fastsat i lejelovgivningen.
- 28.2 I øvrigt finder bestemmelserne i gældende erhvervslejelovgivning anvendelse.
- 28.3 Udlejer skal i alle tilfælde på forhånd godkende inventar og møbler, som Lejer ønske at benytte på udendørsarealer.
- 28.4 Lejer bekræfter at have modtaget kopi af checklisten oprindeligt udarbejdet af By- og Boligministeriet, jf. bilag X.
- 28.5 Udlejer har opfordret Lejer til at søge advokatbistand i forbindelse med indgåelsen af Lejekontrakten.

29. TVISTER

- 29.1 Lejekontrakten er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret.
- 29.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Lejekontrakten, skal afgøres af Boligretten, jf. Erhvervslejeloven § 76.
- 29.3 Tvister om konvertering af mangler/Udlejers istandsættelseskrav ved fraflytning til et kontantbeløb afgøres dog af en sagkyndig, som i mangel af enighed udpeges af Det Danske Voldgiftsinstitut. Fordeling af sagsomkostninger afgøres af voldgiftsmanden.

30. KONTRAKTÆNDRINGER

- 30.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer Lejekontrakten, skal være skriftlige for at være bindende.
- 30.2 Medmindre andet fremgår af Parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til Lejekontrakten ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejekontrakt mellem Parterne.

31. BETINGELSER

- 31.1 Lejekontrakten er fra Udlejers side betinget af at Projektet modtager dispensation for krav om etablering af handicaptoilet og at erhvervslejekontrakten godkendes af kommunalbestyrelsen på Frederiksberg.
- 31.2 Såfremt ovenstående betingelse(r) ikke er opfyldt (eller frafaldet af Udlejer) senest den [indsæt dato], bortfalder Lejekontrakten automatisk uden nogen af Parterne kan rejse krav mod den anden Part i den anledning, bortset fra tilbagebetaling af evt. allerede erlagte ydelser i form af leje og sikkerhedsstillelse.

32. BILAG

- 32.1 [Udfyldes senere]

33. UNDERSKRIFTER

- 33.1 Erhvervslejekontrakten er udfærdiget i to eksemplarer, som begge underskrives af Parterne.

[UNDERSKRIFTSSIDE PÅ NÆSTE SIDE]

(resten af denne side er blank)

[UNDERSKRIFTSSIDE TIL ERHVERVSLEJEKONTRAKT]

Dato:

For Udlejer:

Frederiksberg Kommune

Navn:

Stilling

Navn:

Stilling

Dato:

For Lejer:

XX

Navn:

Stilling:

Navn:

Stilling