



SES KONTRAKT

# Grundlejekontrakt

**Kontraktnr:** [??]

**Lejer:** [??]

**Udlejer:** Slots- og Ejendomsstyrelsen (SES)  
Løngangstræde 21  
1468 København K  
Tlf. 33 92 63 00

# INDHOLDSFORTEGNESLE

0. Indledende bestemmelser
1. Det lejedes omfang og beliggenhed
2. Anvendelse
3. Ikrafttrædelse og opsigelse
4. Lejens størrelse og regulering
5. Depositum
6. Skatter og afgifter
7. Forbrugsudgifter
8. Betalingstid- og sted
9. Skiltning
10. Renholdelse
11. Vedligeholdelses- og fornyelsespligt
12. Forsikring
13. Lejemålets ophør og aflevering
14. Afståelse og fremleje
15. Misligholdelse
16. Øvrige bestemmelser

Lejemålet er indgået på følgende

# VILKÅR

## **0. Indledende bestemmelser.**

0.1 Nærværende udlejning og vilkårene forbundet hermed har en nøje sammenhæng med SES' opdrag, idet SES som udlejer af arealer i Statens Slotte og Haver har til formål at sikre, at lejerne løbende underbygger SES' forpligtigelse til kulturformidling på Statens vegne og de krav, der følger heraf.

0.2 Lejemålets vilkår kan som følge af punkt 0.1 ensidigt kræves ændret fra udlejers side, såfremt der som følge af denne forpligtigelse og de krav, der følger heraf, pålægges udlejer et ændret anvendelsesformål.

## **1. Det lejedes omfang og beliggenhed.**

1.1 Det lejede omfatter et areal på i alt [*indsæt areal*] m<sup>2</sup> beliggende [*adresse indsættes*], jf. vedlagte tegninger som bilag 1.

1.2 I det omfang, der f.eks. i forbindelse med opmåling af ejendommen efter lejekontraktens indgåelse sker dokumenteret verificering af afvigelse i forhold til den ovenfor anførte arealangivelse, berører det ikke lejebetalingen i henhold til punkt 5.

## **2. Anvendelse.**

2.1 Arealet med de derpå værende bygninger skal anvendes til [???] og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål end her angivet.

2.2 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af arealet eller de på arealet værende bygninger. 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 bygningens indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Udlejer skal mod forlangende underrettes om myndighedskrav og uden ugrundet ophold modtage eventuelt kopi af de fornødne tilladelser.

2.3 Bygninger må kun opføres, og bygningsarbejder kun iværksættes med udlejers tilladelse.

2.4 Lejers brug må ikke medføre forurening af ejendommen.

- 2.5 Lejerens anvendelse må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til væsentlige gene for øvrige brugere eller naboer.

### **3. Ikrafttræden og opsigelse**

- 3.1 Lejemålet træder i kraft den *[indsæt dato]*.
- 3.2 Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til fraflytning den 1. i en måned. Ved opsigelse fra udlejers side tilkommer der ikke lejeren krav på erstatning, godtgørelse eller lignende.

### **4. Lejens størrelse og regulering.**

- 4.1 Den årlige leje udgør pr. *[ikrafttrædelsesdato]* kr. *[??Afhængig af om det er markedsleje, omsætningsbaseret eller udgiftsbaseret]* skriver kr. *[indsæt talbogstaver]* inkl. skatter og afgifter.
- 4.2 Den til enhver tid gældende årsleje reguleres med virkning fra hvert års 1. januar i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset, jfr. Bekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 af lov om beregning af et nettoprisindeks med senere ændringer. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra første gang den *[indsæt måned]* måned to år før til *[indsæt måned]* året før. Forhøjelsen sker første gang 1. januar *[et år efter ikrafttrædelsesmåned]* i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra *[indsæt måned et år før ikrafttrædelsesmåned]* til *[indsæt ikrafttrædelsesmåned og år]*. Næste gang forhøjes lejen pr. 1. januar *[indsæt året, = to år efter ikrafttrædelsesår]* i overensstemmelse med nettoprisindekset fra *[indsæt ikrafttrædelsesmåned og år]* til *[indsæt ikrafttrædelsesmåned og året efter ikrafttrædelsen]* og så fremdeles. Den forhøjede årsleje pr. 1. januar *[året efter ikrafttrædelsesåret]* beregnes således efter følgende princip:

Årsleje pr. 31.12.xxxx x nettoprisindeks *[indsæt måned og året efter ikrafttrædelsen]*

Nettoprisindeks *[ikrafttrædelsesmåned og år]*

- 4.3 Første gang indeksregulering finder sted den 1. januar *[indsæt år]* reguleres dog kun forholdsmæssigt med  $x/12$  af stigningen i nettoprisindekset.
- 4.4 Såfremt ovennævnte indekstal ikke længere beregnes, reguleres lejen i overensstemmelse med udviklingen i andet tilsvarende indekstal eller – hvis sådant ikke findes – efter principperne, som ligger den anførte indeksregulering så nær som muligt.

### **5. Depositum**

- 5.1 Forinden eller samtidig med underskrivelsen af denne kontrakt betaler lejer til udlejer et kontant depositum svarende til 6 måneders leje. Depositum forrentes ikke.

- 5.2 Det stillede depositum reguleres ved lejestigninger og lejenedsættelser, således at depositum til enhver tid svarer til 6 måneders forhøjet eller nedsat leje.
- 5.3 Depositum tjener til sikkerhed for opfyldelse af samtlige lejers forpligtigelser efter denne kontrakt, herunder forpligtigelser efter fraflytning, såsom flytteopgørkrav, varmeregnskab, el, vand og renovationsudgifter, ubetalte driftsudgifter samt sagsomkostninger i tilfælde af tvist mellem parterne.

## **6. Skatter og afgifter**

- 6.1 Lejen er fastsat på baggrund af de på ejendommen pr. 1. januar [*indsæt år*] pålignede skatter og afgifter og anses som en bestanddel af lejen.
- 6.2 Pålægges der ejendommen ændrede skatter og afgifter til det offentlige eller andre ændrede udgifter, vil lejens størrelse blive reguleret i nedad- eller opadgående retning i overensstemmelse hermed uanset aftalt uopsigelighed eller andre særlige reguleringsklausuler.

## **7. Forbrugsudgifter**

- 7.1 Udover lejen betaler lejeren for lejemålets forsyning med el, varme, vand samt andel af udgifterne til brugen og driften af fællesarealer og fællesfaciliteter.
- 7.2 I det omfang der ikke er opsat individuel måling af forbrugsudgifterne i ejendommen/lejemålet sker fordelingen af udgifterne som udgangspunkt forholdsmæssigt ud fra lokalernes bruttoetageareal.
- 7.3 Måles lejemålets forbrug efter individuelle målere, afregner lejeren direkte med forsyningsselskabet.
- 7.4 Er der ikke i lejemålet opsat særskilte målere til konstatering af forbruget, afregnes forbruget ved, at lejer kvartalsvis indbetaler et a conto beløb forud sammen med lejen.
- 7.5 Afregner lejeren overfor udlejer, foranstalter udlejer, at der årligt udarbejdes et varmeregnskab med opgørelse over den samlede udgift til forsyningsselskabet herunder lejers samlede forbrug i regnskabsperioden. Endelig afregning samt fremsendelse af regnskabet sker senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb eller senest 3 måneder efter endelig afregning er modtaget fra forsyningsselskabet. Eventuel opkrævning eller tilbagebetaling vil finde sted i overensstemmelse med det udarbejdede regnskab og forfalder til betaling ved lejers modtagelse af regnskabet og seneste rettidige indbetalingsdag er førstkommande 1. i en måned.
- 7.6 Varme og varmt vand. [*Det anføres, om der er tale om individuel måling. Såfremt dette er tilfældet skal forbruges anslås*]

7.7 Vand. *[Det anføres, om der er tale om individuel måling. Såfremt dette er tilfældet skal forbruget anslås]*

7.8 El. *[Det anføres, om der er tale om individuel måling. Såfremt dette er tilfældet skal forbruget anslås]*

## **8. Betalingstid- og sted**

8.1 Lejen betales kvartalsvis forud hver den 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10 på den af udlejer anvis-  
te betalingsmåde. Lejeren har pligt til uden særskilt påkrav at betale den aftale leje,  
respektive den leje, som er den seneste gældende, varslede leje.

8.2 Betaling sker første gang *[ikrafttrædelsesdato]* for perioden *[indtil kvartalet er udlø-*  
*bet]*.

8.3 Lejeren har pligt til uden særskilt påkrav at betale den aftalte leje, respektive den le-  
je, som er den senest gældende, varslede leje.

8.4 Alle betalinger er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejer er berettiget  
til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

## **9. Skiltning**

9.1 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved det lejede areal må kun fo-  
retages efter udlejers forud indhentede skriftlige anvisning.

9.2 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejeren.

9.3 Ved fraflytning skal lejeren for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt  
på det lejede areal i henhold til ovennævnte, med mindre udlejer skriftligt frafalder  
kravet herom.

## **10. Renholdelse**

10.1 Enhver renholdelse af det lejede i form af fejning, snerydning og glatførebekæmpelse  
påhviler lejer.

10.2 Det lejede skal til enhver tid fremstå i pæn og renholdt stand.

10.3 Lejers renovationsbehov opfyldes ved lejers egen foranstaltning og for lejers regning.  
Emballage og lignende må ikke henstilles udenfor det lejede.

- 10.4 Placering af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning. Affaldscontainere skal af lejer stilles frem til tømning, såfremt det måtte blive et krav fra renovations-selskabet.

## **11. Vedligeholdelses- og fornyelsespligt**

- 11.1 Vedligeholdelse af det lejede areal påhviler lejer, der tillige fuldt ud vedligeholder bygningerne.
- 11.2 Udlejer eller hans repræsentanter er berettiget til til enhver tid og efter forudgående meddelelse at lade lejemålet gennemgå med henblik på at konstatere om vedligeholdelses- og fornyelsespligten er opfyldt. Lejeren er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejeren kan kræve til opfyldelse af lejerens vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtigelse. 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 lejerens 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.
- 11.3 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.
- 11.4 Lejeren er erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændelig - som lejeren, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede, herunder f.eks. gæster og leverandører, påfører det udover normal slitage.

## **12. Forsikring**

- 12.1 Udlejer er selvforsikret.
- 12.2 Ønsker lejer andre forsikringer end grundejerforsikring, tegnes disse af lejer selv for egen regning.

## **13. Lejemålets ophør og aflevering.**

- 13.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, som herefter kaldes ophørstidspunktet – og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal aflevere det lejede tilbage med hvad dertil hører ryddet og rengjort.
- 13.2 Såfremt lejeren på ophørstidspunktet ikke har ryddet og rengjort arealet, og dette ikke beror på særskilt aftale, er udlejer berettiget til gøre dette for lejerens regning. Lejeren 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 Udlejeren er efter aftalens ophør ikke pligtig at refundere lejeren eventuelle foretagne forbedringer.

#### **14. Afståelse og Fremleje**

14.1 Lejer har hverken afståelsesret eller genindtrædelsesret.

14.2 Lejer har ikke fremlejeret.

14.3 Det anses endvidere som væsentlig misligholdelse, hvis lejemålet benyttes/eller stilles til rådighed for andre end lejer i henhold til nærværende lejekontrakt.

#### **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. Øvrige bestemmelser**

16.1 Lejeren er ved indgåelsen af denne aftale opfordret til at søge egne juridiske rådgivere. Lejeren betaler for egen juridisk rådgivning i forbindelse med nærværende lejeaftale.

16.2 Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for udlejeren at lade sit eget eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen.

16.3 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

16.4 Enhver tvist mellem dette lejeforholds parter afgøres ved de almindelige domstole.

16.5 Lejer bekræfter ved sin underskrift at have gjort sig bekendt med følgende bilag.

**Bilag 1:** Tegninger over det lejede samt lejemålsbeskrivelse.

Dato / [indsæt år]

---

For lejer  
[indsæt lejers navn]

Dato / [indsæt år]

---

For udlejer  
Slots- og Ejendomsstyrelsen