

## LEJEKONTRAKT 2024-2028

Mellem undertegnede:

I/S Bellevue Strandpark  
v/ Naturstyrelsen, Lyngby-Taarbæk Kommune og Gentofte Kommune  
Strandvejen 340  
2930 Klampenborg  
(herefter benævnt "Udlejer")

Og medundertegnede:

[Navn/virksomhed]

[Adresse]

[Postnummer og by]

[Evt. cvr]

(herefter benævnt "Lejer")

Er d.d. indgået følgende lejekontrakt:

### § 1. Beskrivelse af det lejede

Lejemålet er indgået på baggrund af udbud af februar 2024.

Det lejede består af en del af ejendommen under I/S Bellevue Strandpark, som er beliggende Strandvejen 338-340, 2930 Klampenborg. Det lejede udgør Sydkiosken beliggende *syd for* den sydlige kamtakkede bygning i Bellevue Strandpark.

Det lejede er angivet på vedlagte kort, jf. bilag 1, og udgør et bruttoetageareal på ca. 72 m<sup>2</sup>.

Parterne er enige om, at dette m<sup>2</sup>-areal – uanset evt. opmålingsfejl – skal lægges til grund ved legeberegningen.

Bortset fra adgangsarealer mv. har Lejer ikke brugsret til nogen del af den faste ejendom, der ligger uden for det lejede. Udearealer er ikke omfattet af det lejede. Lejer har dog en ikke-eksklusiv ret til at opstille borde, stole og parasoller på flise- og/eller sandarealet ved Sydkiosken. Flise- og/eller sandarealet er angivet på vedlagte kort med skravering, jf. bilag 1.

## **§ 2. Ikrafttræden og det lejedes stand ved overtagelsen**

Denne lejeaftale træder i kraft den 1. april 2024.

I forbindelse med lejemålets begyndelsestidspunkt udarbejdes fælles indflytningsrapport bilagt fotomateriale af lejemålet, der underskrives af parterne. Indflytningsrapporten vedlægges nærværende lejekontrakt som bilag 3.

Det lejede udgøres af bygninger fra 1934, som er fredet i 2001. Fredning af bygningerne har betydning for Lejers anvendelse af det lejede, jf. bl.a. §§ 3 og 9 i nærværende lejekontrakt.

Der medfølger ikke inventar eller varelager med det lejede.

I lejemålet har tidligere lejer dog efterladt inventar. Udlejer har accepteret, at det pågældende inventar forbliver i lejemålet, af hensyn til en ny lejers eventuelle anvendelse heraf.

Udlejer har ikke besigtiget det pågældende inventar og er ikke bekendt med dets stand eller kvalitet. Udlejer er ikke ansvarlig for inventaret i noget omfang, herunder for vedligeholdelse og/eller fornyelse af det pågældende inventar.

Det står Lejer frit for at anvende, opbevare eller afskaffe det pågældende inventar på egen regning og eget ansvar.

## **§ 3. Det lejedes anvendelse**

Det lejede skal anvendes til cafédrift, salg af kioskvareer, herunder is, slik, frugt, alkoholfrie drikkevarer, øl, vin, spiritus, sandwicher, pølser, toasts og lignende samt salg ved omvandring.

Udlejer indestår for, at det lejede ved lejeaftalens indgåelse lovligt kan anvendes til ovenstående formål. Efterfølgende myndighedskrav i forbindelse med Lejers brug af det lejede er Udlejer uvedkommende.

Lejemålet kan desuden anvendes til andre mellem parterne aftalte tilbud særligt henvendt til strandens gæster, jf. nedenfor.

[Lejer vil således, foruden cafédrift anvende lokalerne til:

- UDFYLD EVENTUELLE YDERLIGERE ANVENDELSER
- UDFYLD EVENTUELLE YDERLIGERE ANVENDELSER

## - UDFYLD EVENTUELLE YDERLIGERE ANVENDELSER

Lejer er selv ansvarlig for, at lejemålet lovligt kan anvendes til de af lejer noterede formål. Lejer er herunder selv ansvarlig for at indhente eventuelle nødvendige godkendelser og tilladelser til den pågældende anvendelse.

Det lejede må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål end det herved aftalte.

Lejer skal i sin anvendelse og indretning af lokalerne omfattet af nærværende aftale, udover at overholde retningslinjerne i nærværende aftale, tillige tage hensyn til fredningen af lokalerne, herunder indhente eventuelle nødvendige tilladelser til indretning og ændringer af lokalerne.

Parterne er enige om, at det udgør hævebegrundende misligholdelse fra lejers side, såfremt lejer anvender lejemålet til andet formål end det mellem parterne aftalte, eller hvis lejer driver anden virksomhed i lejemålet ud over den aftalte drift.

Udlejer garanterer ikke, at lejer har en eksklusiv ret til cafédrift mv. i området, ligesom udlejer er berettiget til selv at føre, eller at indgå aftaler med andre aktører om at føre, helt eller delvist samme koncepter i Bellevue Strandpark herunder ved arrangementer mv.

Lejer er ansvarlig for de nødvendige tilladelser fra relevante offentlige myndigheder, herunder til salg af de ovenfor nævnte varer, eksempelvis evt. alkoholbevilling.

Lejer er forpligtet til at holde det lejede åbent og i forsvarlig drift hvert år i perioden fra og med den 1. juni til og med den 31. august, alle dage fra kl. 10:00 til kl. 18:00. Dette under skyldig hensyntagen til vejrliget. Parterne er enige om, at det udgør hævebegrundende misligholdelse fra Lejers side, hvis Lejer ikke overholder forpligtelsen til at holde det lejede åbent og i forsvarlig drift i den nævnte periode og på de nævnte tidspunkter.

Lejer er berettiget til, i det omfang Lejer finder det relevant og forsvarligt, at holde åbent udenfor ovennævnte periode.

For samtlige aktiviteter nævnt ovenfor gælder:

Der må ikke afspilles musik efter kl. 22:00 og før kl. 08:00. Afspilles der musik i tidsrummet mellem kl. 08:00 og 22:00, må denne ikke være hørbar ud over det lejede område.

Parterne er enige om, at det udgør hævebegrundende misligholdelse fra Lejers side, hvis Lejer ikke iagttager dette.

Lejer er forpligtet til at overholde de regler, som Udlejer fastsætter med hensyn til ro og orden. Lejer er i øvrigt forpligtet til at følge de instruktioner og henstillinger, som Udlejer giver.

Lejer skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen.

Skiltning, flagning og anden reklame på det lejede og på strandarealerne i øvrigt må kun finde sted efter Udlejers skriftlige samtykke.

#### § 4. Tidsbegrænsning af lejeaftalen

Lejeaftalen er tidsbegrænset til den 31. december 2028 og udløber derfor automatisk på dette tidspunkt uden opsigelse fra nogen af parternes side.

Lejer er inden udløbet af denne lejekontrakt berettiget til at forhandle med udlejer om indgåelse af ny lejekontrakt. En eventuel forhandling om indgåelse af ny lejekontrakt vil finde sted senest 6 måneder før udløb af nærværende aftale.

#### § 5. Opsigelse af lejeaftalen

Parterne er enige om, at lejemålet udgør et etablissemmentslejemål, jf. erhvervslejelovens § 61, stk. 1, nr. 1, hvorefter udlejer kan opsigte lejer med 3 måneders varsel, jf. § 64, stk. 1.

Det er dog mellem parterne aftalt, at lejeaftalen er uopsigelig for Udlejer i perioden indtil tidsbegrænsningens udløb. Denne uopsigelighed er ikke til hinder for regulering af lejen efter denne lejeaftales bestemmelser.

Lejer er berettiget til at opsigte lejemålet med 12 måneders skriftligt varsel til ophør en 1. september.

#### § 6. Lejens størrelse og lejeregulering

Den årlige leje i 2024 udgør kr. **XX.XXX,XX**.

Lejen betales halvårligt forud hver den 1. januar og 1. juli.

Lejer betaler inden overtagelse leje for perioden 1. april 2024 - 30. juni 2024 med kr. **YY.YYY,YY**.

Første gang der herefter betales leje er den 1. juli 2024 med kr. **ZZ.ZZZ,ZZ** for perioden den 1. juli - 30. december 2024.

**Kommenterede [JKP(1):** Sikrer at fakturering kan foregå automatisk

Det er aftalt imellem parterne, at Lejer hvert år ved regnskabsaflæggelse skal sende kopi af revisor-godkendt regnskab omfattende underliggende årsbalancer udvisende omsætning for lejemålet samt på forskellige varegrupper.

Manglende fremsendelse af korrekt og fyldestgørende regnskabsmateriale udgør væsentlig misligholdelse.

Udlejer er berettiget til, ved sin revisor hos Lejer, at kontrollere rigtigheden af de angivne oplysninger. Lejer er forpligtet til at give Udlejers revisor adgang til det nødvendige materiale/oplysninger.

Lejen pristalsreguleres efter ændringen i nettoprisindekset, eller et sammenligneligt indeks, såfremt nettoprisindekset ophører med at blive beregnet.

Regulering af minimumsbeløbet vil finde sted en gang årligt pr. den 1. januar på baggrund af udvikling i prisindekset fra foregående års 1. oktober til reguleringsårets 1. oktober.

Første regulering vil finde sted 1. januar 2025 på baggrund af udviklingen i prisindekset fra 1. oktober 2023-1 til 1. oktober 2024.

#### **§ 7. Depositum**

Forinden eller samtidig med underskrivelsen af denne lejeaftale betaler Lejer til Udlejer et kontant depositum svarende til 6 måneders leje. Beløbet forrentes ikke.

Depositum tjener til sikkerhed for opfyldelse af samtlige Lejers forpligtelser efter denne lejeaftale.

Udlejer kan kræve depositum reguleret ved stigninger og nedsættelser i lejen, så depositum til enhver tid svarer til 6 måneders leje.

Depositum i 2024 udgør kr. [YY.YYY,YY].

#### **§ 8. Driftsudgifter og forsikring**

Lejer betaler for eget forbrug af el. Afregning sker direkte over for relevant forsyningselskab. Lejer er derfor forpligtet til at melde sig som selvstændig aftager over for relevant forsyningselskab. Alle udgifter til forsyning af det lejede med el, inklusiv afgifter til evt. abonnement, oprettelse, gebyrer, målerleje mv., betales således af Lejer direkte til relevant forsyningselskab.

Lejers forbrug af vand afregnes ikke særskilt. Udgiften hertil er indeholdt i lejen.

Udlejer tegner og betaler bygnings- og brandforsikring. Det påhviler Lejer at tegne og betale alle øvrige forsikringer, herunder glas- og sanitetsforsikring.

## **§ 9. Lejers ændring af det lejede**

Lejer må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe indretninger af varig karakter, eller indretninger, som medfører indgreb i de bestående bygninger.

Lejer har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre Udlejer godtgør, at ejendommens el- eller afløbskapacitet eller lignende ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal give meddelelse til Udlejer, inden Lejer foretager installationen.

Alle arbejder skal udføres i overensstemmelse med offentlige forskrifter, påbud fra offentlige myndigheder og krav fra forsyningsvirksomheder mv.

Lejer er bekendt med, at det lejede er bygninger, der er fredet både udvendig og indvendig.

Alle ændringer af det lejede, herunder ændringer af det lejedes ydre fremtræden, belysning, facadefarver, indretning mv. må kun foretages, hvis der ud over Udlejers skriftlige samtykke også forudgående er indhentet de nødvendige tilladelser hos de relevante myndigheder, herunder særligt Slots- og Kulturstyrelsen og planmyndigheden.

## **§ 10. Vedligeholdelse og renholdelse**

Udlejer forestår den udvendige vedligeholdelse af det lejede, hvorved forstås vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærm (tag, facader, vinduer, ruder og ventilationsskakt), låse og beslag samt udvendige forsynings- og kloakledninger.

Lejer forestår den indvendige vedligeholdelse af det lejede, herunder bl.a. indvendig maling af det lejede, vedligeholdelse af vandhaner, indvendige afløb, vaskekummer, elvandvarmere og elektriske installationer, herunder indvendige kabler, armaturer og lyskilder af enhver art.

Det lejede skal til enhver tid fremtræde i velvedligeholdt stand. Udlejer og Udlejers repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om Lejers vedligeholdelsespligter er opfyldt.

Lejer forestår renholdelse af det omkringliggende flise- og/eller sandareal, som er angivet på vedlagte kort, jf. bilag 1.

Lejer er forpligtet til uden udgift for Udlejer at bortskaffe al affald fra det lejede.

## **§ 11. Det lejedes stand ved fraflytningen**

Ved lejemålets ophør er Lejer forpligtet til at aflevere lejemålet (rårum) i ryddet og rengjort stand og uden andre forringelser, end hvad der følger af almindeligt slid og ælde.

Medmindre andet aftales, sker istandsættelsen ved Udlejers foranstaltning og Lejers regning, idet Udlejer vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet.

Er lejemålet ikke fuldstændig rengjort på fraflytningstidspunktet, vil rengøring blive foretaget for Lejers regning.

#### **§ 12. Misligholdelse**

Ved væsentlig misligholdelse fra den ene parts side er den anden part berettiget til at hæve lejeaftalen, hvis det hævebegrundede forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold efter skriftligt påkrav herom.

#### **§ 13. Afståelsesret, genindtrædelsesret, fremleje mv.**

Lejer har ikke afståelsesret og heller ikke genindtrædelsesret. Gældende erhvervslejelovs § 55 gælder således ikke for lejeforholdet.

Lejer er yderligere ikke berettiget til at foretage fremleje eller fremforpagtning af det lejede eller nogen del heraf, og det er aftalt, at alene personale ansat hos lejer er berettiget til at deltage i driften af det lejede. Lejer er således ikke berettiget til at benytte vikarer, underleverandører eller andre 3.-partier i lejemålet medmindre dette på forhånd er skriftligt godkendt af udlejer

Lejer er desuden forpligtet til selv at forestå driften af kiosken. Lejer er således ikke berettiget til at indsætte andre juridiske eller fysiske personer i dennes sted.

Lejer er forpligtet til at underrette Udlejer om eventuelle ændringer i Lejer som juridisk person.

#### **§ 14. Udlejers ansvarsfraskrivelse mv.**

Udlejer er ikke erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet direkte tab som følge af mangler ved lejemålet, jf. dog § 12, men Udlejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at udbedre konstaterede mangler, for hvilke Udlejer hæfter.

Udlejer kan desuden kun gøres ansvarlig for skader på Lejers ejendom, inventar mv., som opstår i lejeaftalens løbetid, når Udlejer har handlet groft uagtsomt.

Lejer er særligt gjort opmærksom på, at der er risiko for oversvømmelse af det lejede. Udlejer garanterer ikke for, at der ikke kommer havvand ind i det lejede og kan ikke gøres erstatningsansvarlig i den forbindelse. Der er taget højde for denne risiko i forbindelse med fastsættelsen af lejen.

#### **§ 15. Lovændringer**

Ved ændringer i lovgivningen om erhvervslejemål, der træder i kraft efter indgåelsen af denne lejeaftale, skal de lovbestemmelser, der gælder på aftaletidspunktet, fortsat være gældende, medmindre andet fremgår af denne lejeaftales bestemmelser.

#### **§ 16. Tinglysning**

Lejer er ikke berettiget til at lade lejeaftalen tinglyse på ejendommen.

Sted og dato:

Sted og dato:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Som Udlejer:

Som Lejer:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Navn med blokbogstaver:

Navn med blokbogstaver:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Titel og/eller stilling:

Titel og/eller stilling:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

#### **BILAGSFORTEGNELSE**

- Bilag 1. Kort over det lejede i Bellevue Strandpark

- Bilag 2. Checkliste til erhvervslejeloven af 16. december 1999 udarbejdet af det daværende by- og boligministerium
- Bilag 3. Indflytningsrapport underskrevet af begge parter