

Sag: GrundByggeri, formål]

Mellem
undertegnede

Grundejerforeningen Ørestad [NAVN]
C/O Grundejerforeningssekretariatet Ørestad
Arne Jacobsens Allé 15
2300 København S
(herefter benævnt udlejer)

og
undertegnede

[GRUNDEJER/BYGGER]
C/O [ENTREPRENØR]
Adresse
Adresse
CVR-NR:

(herefter benævnt lejer)

er der dags dato indgået nedenstående

**LEJEKONTRAKT
BYGGEPLADSAREAL**

INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1	Det lejede.....	3
§ 2	Det lejedes anvendelse.....	3
§ 3	Lejemålets ikrafttræden og opsigelse	4
§ 4	Lejens størrelse, betaling og regulering	4
§ 5	Depositum	4
§ 6	Skatter og afgifter	5
§ 7	Ren- og vedligeholdelse.....	5
§ 8	Fremleje.....	6
§ 9	Afståelse	6
§ 10	Forurening	6
§ 11	Adgang til det lejede.....	6
§ 12	Skiltning m.v.....	6
§ 13	Misligholdelse	6
§ 14	Fraflytning	7
§ 15	Tilsyn	7
§ 16	Støj, blokering af veje, henstilling af byggematerialer m.v.	7
§ 17	Tvister.....	7
§ 18	Underskrivelse.....	7
§ 19	Bilag	8

§ 1 Det lejede

- 1.1 Lejekontrakten omfatter et areal på [X] m², på ejendommen matr. nr. [X] beliggende: [ADRESSE] (i det følgende benævnt "det lejede"). Det lejede inkl. adgangsveje er vist på vedlagte kort (bilag 1).
- 1.2 Det lejede overtages, som det er og forefindes ved lejemålets begyndelse. Det lejede og relevante tilstødende arealer gennemgås og fotoregistreres med udlejers repræsentant, inden det lejede tages i brug.

§ 2 Det lejedes anvendelse

- 2.1 Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål end byggeplads for lejer og lejers entreprenører vedrørende byggeriet af ejendommen [NAVN]. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet, og længerevarende henstilling af containere, skurvogne, mandskabsvogne m.v., som skal fungere som kontor for håndværkere m.v., skal forudgående godkendes af udlejer.
- 2.2 Planer til alle anlæg på det lejede, inklusive hegn og overkørsler, skal forud godkendes af udlejer. Lejer skal overholde de forskrifter, som myndighederne eventuelt måtte udstede om det lejedes benyttelse.
- 2.3 Lejer er i enhver henseende ansvarlig for, at lejers benyttelse af det lejede ikke er i strid med offentlige forskrifter. Såfremt lejers benyttelse kræver tilladelse fra offentlige myndigheder, eller der stilles ændrede/yderligere krav fra offentlige myndigheder, er lejer ansvarlig for, at sådanne krav opfyldes. Lejer skal uden ugrundet ophold underrette udlejer om eventuelle krav og skal sende udlejer kopi af disse krav og tilladelser.
- 2.4 Lejer kan ikke gøre erstatningsansvar gældende over for udlejer, hvis det viser sig, at myndighederne - uanset hvilken årsag - ikke giver de nødvendige tilladelser til det lejedes benyttelse og drift som byggeplads. Lejer er i så tilfælde berettiget til at opsigte lejemålet med omgående virkning.
- 2.5 Såfremt cykelsti, fortov eller anden følsom belægning benyttes til overkørsel eller adgangsvej til det lejede, skal belægningerne m.v. beskyttes bedst muligt mod slid. Lejer skal herved som minimum udlægge et passende lag sand og derpå udlægge køreplader af stål. Sandet skal være i sådant et lag, at kørepladerne ikke kan trykkes ned i belægningen og dermed beskadige denne. Der skal i øvrigt udvises ekstra hensyn ved kantstene, som skal behandles som særligt sårbare.
- 2.6 Arealet må ikke bebos, og der må ikke ske overnatning på arealet.
- 2.7 Det lejede må ikke indrettes og bruges til parkering for lejers håndværkere, underentreprenører eller andre. Eventuelle vogntog samt andre køretøjer og maskiner, der anvendes til byggeriet, skal parkeres hensigtsmæssigt, indtil de køres bort eller skal bruges på pladsen. Al kørsel samt parkering uden for byggepladsen, som ikke sker på egentlig vej, er forbudt.
- 2.8 Lejer er ansvarlig for skader, der hidrører fra vanrøgt, forsømmelse eller anden uforsvarlig behandling af arealet. Endvidere er Lejer ansvarlig for skader, der påføres arealet i forbindelse med drift af den virksomhed, der drives på arealet, selv om Lejer ikke har handlet uforsvarlig, samt skader der påføres arealet af andre, som Lejer har givet adgang til arealet.
- 2.9 Det er ikke tilladt at benytte arealet på en sådan måde, at lugt, støj eller lignende kan medføre gene eller ulempe for det omkringliggende område, øvrige brugere eller arealets naboer. Udle-

jer accepter den rimelige og sædvanlige støj, der er forbundet med arealets anvendelse i henhold til pkt. 2.1.

- 2.10 Udlejer har oplyst, at arealet tidligere har været anvendt til militært skydeterræn, hvorfor der i området kan findes forsaget ammunition. Forsvaret har ryddet arealet for overfladeammunition til en dybde af 80 cm i forhold til oprindeligt terræn, således at man kan færdes frit overalt på arealet.

§ 3 Lejemålets ikrafttræden og opsigelse

- 3.1 Lejemålet træder i kraft den [DATO] og kan af lejer til enhver tid opsiges med 1 måneds skriftligt varsel til den sidste i en måned.
- 3.2 Lejemålet er tidsbegrænset til den [DATO], hvor det ophører uden yderligere varsel.

§ 4 Lejens størrelse, betaling og regulering

- 4.1 Den årlige leje er fastsat til 150/115 kr./m² svarende til kr. [BELØB] årligt for det lejede areal.
- 4.2 Lejen tillægges moms samt gebyr på kr. 3.500 for udarbejdelse af nærværende aftale.
- 4.3 Lejen betales første gang den [DATO] for perioden [DATO] til [DATO] og betales derefter kvartalsvis forud med [BELØB] hver den [DATO], [DATO], [DATO] og [DATO]. Lejen indbetales på udlejers konto [REG] [KONTONUMMER]
- 4.4 Når arealet er taget i brug, kan begge parter foranledige lejemålet opmålt for egen regning. I givet fald påtegnes lejekontrakten om lejemålets nøjagtige størrelse, og lejen reguleres i overensstemmelse hermed.
- 4.5 Lejen reguleres hvert års 1. januar i opadgående retning med 2,5 % af den til enhver tid gældende leje inkl. reguleringer m.v., første gang således pr. 1. januar [ÅR].

§ 5 Depositum

- 5.1 Ved lejekontraktens underskrift indbetaler lejer til udlejer på udlejers konto [REG] [KONTONUMMER] et depositum på kr. [BELØB]. Lejer er ikke berettiget til at anvende det lejede, før depositum er indbetalt, men bliver ikke fritaget for at betale leje m.v. fra det aftalte ikrafttrædelsestidspunkt ved forsinkelse hermed.
- 5.2 Depositum er beregnet med udgangspunkt i arealets nuværende stand og den risiko for skader, brugen som byggeplads medfører. Det opkrævede depositum er dog ikke udtryk for det maksimale krav, som udlejer kan rejse over for lejer i anledning af lejers eventuelle misligholdelse m.v.
- 5.3 Depositum tjener til sikkerhed for udlejers eventuelle krav mod lejer af enhver art, herunder eksempelvis udgifter, som udlejer måtte blive påført til reetablering af det lejede og/eller veje, stier, fortove m.v., som lejer måtte have beskadiget.
- 5.4 Depositum forrentes ikke og tilbagebetales, når lejer har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med lejemålets ophør.
- 5.5 Depositum tillægges moms.

- 5.6 Lejer kan stille anfordringsgaranti i stedet for at indbetale depositum, såfremt i) garantien udstedes af et anerkendt dansk pengeinstitut godkendt af udlejer, ii) garantien omfatter det fulde depositum tillagt moms, og iii) det klart fremgår af garantien, at der vil ske udbetaling under garantien uden videre, når udlejer anmoder herom. Der må således ikke være knyttet betingelser eller vilkår til garantens honorering af garantiforpligtelsen, herunder må det ikke være et krav for udbetaling, at der foreligger accept fra lejer eller dokumentation for udlejers krav.

§ 6 Skatter og afgifter

- 6.1 Den i § 4 anførte leje indeholder skatter og afgifter pr. 1. januar [ÅR].
- 6.2 Fremtidige stigninger i skatter og afgifter vil blive pålagt lejen forholdsmæssigt med virkning fra det tidspunkt, hvor udgiftsstigningen er pålagt ejendommen.
- 6.3 Udlejer er endvidere berettiget til at forhøje lejen til udligning af nye eller forøgede afgifter, der pålægges ejendommen til for eksempel vand, el, renovation, kloak, skorstensfejnning m.v. eller andre nye bidrag til det offentlige. Skatter og afgifter for hele ejendommen fordeles på de enkelte lejemål forholdsmæssigt i forhold til den til enhver tid gældende leje.
- 6.4 Bortfald eller nedsættelse af skatter og afgifter kan på intet tidspunkt føre til, at årslejen bliver mindre end den aftalte årsleje ved lejemålets begyndelse med eventuelle efterfølgende forholdelser som måtte følge af lejekontrakten eller særskilt aftale.
- 6.5 Lejeforhøjelser som følge af ændrede skatter og afgifter m.v. tillægges moms i lighed med den øvrige del af lejen.

§ 7 Ren- og vedligeholdelse

- 7.1 Lejer skal sørge for vedligeholdelse og renholdelse, herunder snerydning og grusning i glat føre, af hele det lejede areal.
- 7.2 Snerydningen mv. skal følge de bestemmelser, som myndighederne til enhver tid fastsætter.
- 7.3 Lejer skal sørge for, at eventuelle hegn og låger holdes velvedligeholdte, og at arealet holdes rent og ryddeligt under fornøden hensyntagen til lejers tilladte brug af arealet.
- 7.4 Såfremt indhegningen til det lejede ikke er lukket ved arbejdstids ophør, jf. pkt. 2.2, kan udlejer afgive påkrav over for lejer om øjeblikkelig lukning af heget. Såfremt heget fortsat ikke er lukket 1 time efter det modtagne påkrav, kan udlejer foranledige heget lukket for lejers regning. Lejer vil i den forbindelse blive opkrævet timeløn samt udrykningsgebyr. Udlejers eventuelle udgifter til materialeforbrug eller materielleje refunderes påhviler også lejer.
- 7.5 Såfremt der spredes affald i området ved lejers (eller lejers entreprenører m.v.) aktiviteter, kan udlejer afgive oprydningsspåkrav over for lejer om. Såfremt oprydning ikke er tilendebragt 24 timer efter udlejers påkrav, kan udlejer foretage oprydningen for lejers regning. Lejer er forpligtet til at drage omsorg for, at spredning af affald ikke gentager sig.
- 7.6 Lejer er forpligtet til at give forsyne udlejer med et altid opdateret telefonnummer og en e-mail adresse til den at komme i kontakt med den repræsentant for lejer, som skal kontaktes ved manglende lukning af hegn og manglende oprydning m.v. Har lejer ikke oplyst dette, eller har lejer givet forkerte eller ikke opdaterede oplysninger, er udlejer berettiget til at foranstalte heget lukket / oprydning iværksat for lejers regning øjeblikkeligt. Udlejers udgifter til lukning af

hegn og oprydning m.v. er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og kan fratrækkes lejers depositum.

§ 8 Fremleje

8.1 Lejer har ikke ret til at fremleje eller på anden måde overlade brugsretten til det lejede areal til tredjemand, hverken helt eller delvist og uanset om lejer modtager vederlag herfor.

§ 9 Afståelse

9.1 Lejer har ikke ret til at afstå det lejede.

§ 10 Forurening

10.1 Lejer er ansvarlig for enhver form for jordforurening eller anden forurening m.v., som måtte finde sted af det lejede areal eller af andre arealer i forbindelse med lejers aktiviteter. Begrebet "jordforurening" skal forstås med udgangspunkt i jordforureningsloven, jf. særligt §§ 1 og 2, samt tillige omfattende slagger, affald, stabilgrus, opfyld m.v.

10.2 Ansvar for eventuel forurening bortfalder ikke ved lejemålets ophør.

10.3 Anvender lejer det lejede areal således, at der pålægges udlejer eller nabo lejere forhøjede brandpræmier, skal lejer efter påkrav godtgøre disse og/eller udlejer sådanne tillægspræmier.

§ 11 Adgang til det lejede

11.1 Udlejer skal, så vidt muligt efter forudgående varsel, gives adgang til det lejede areal.

11.2 Lejer kan ikke gøre krav gældende over for udlejer i forbindelse med afbrydelser eller ulemper i brugen af det lejede areal, som hidrører fra udlejers vedligeholdelsesarbejder eller lignende i området.

§ 12 Skiltning m.v.

12.1 Opsætning af skilte, flag, o. lign. på arealet skal forudgående godkendes af udlejer.

12.2 I det omfang sådanne foranstaltninger kræver godkendelse af offentlige myndigheder, påhviler det lejer at indhente disse tilladelser uden udgift for udlejer.

12.3 Skilte, flag, o. lign. skal holdes i god og forsvarlig stand og skal tilses løbende af lejer.

§ 13 Misligholdelse

13.1 Betales leje, depositum, regulering af depositum, skatter og afgifter mv. ikke i rette tid, opkræver udlejer et gebyr på 108 kr. + 2 % af det skyldige beløb udover 1.000 kr. Det nævnte beløb på 108 kr. er opgjort i 1999-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Pr. 1. januar 2014 udgør beløbet 149 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

13.2 Berigtiges restance af leje mv. ikke senest 3 hverdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til lejer, kan udlejer straks og uden hensyn til opsigelsesfristen i § 3 ophæve lejeaftalen.

- 13.3 Hvis udlejer ophæver lejeaftalen, skal lejer straks fraflytte og rydde det lejede, jf. § 14, samt betale leje mv. for tiden, indtil lejer kunne fraflytte med kontraktmæssigt varsel, jf. § 3. Lejer skal endvidere erstatte udlejer ethvert tab, herunder omkostningerne ved lejers udsættelse af det lejede samt omkostninger udlejer måtte blive påført i anledning af lejers fraflytningsforpligtelser, jf. navnlig § 14.

§ 14 Fraflytning

- 14.1 Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen, uanset om denne er en helligdag eller dagen før en helligdag. Det lejede gennemgås ved fraflytning med en repræsentant fra udlejer.
- 14.2 Ved lejemålets ophør skal det lejede areal leveres tilbage, som det blev modtaget, medmindre der træffes anden skriftlig aftale med udlejer.
- 14.3 Efter endt reetablering skal der foreligge kvalitetssikring af det reetablerede område med beskrivelse af anvendte arbejdsmetoder samt kvalitet af valgte materialer. Lejer skal fremsende dokumentation for kvalitetssikringen til udlejer, før depositum/garanti kan frigives.
- 14.4 Forsømmer lejer at rydde og retablere det lejede, er udlejer berettiget til at lade arbejdet udføre for lejers regning. Endvidere kan udlejer i henhold til lejekontrakten kræve betaling af leje og andre ydelser for den periode, der faktisk medgår eller må forventes at medgå til rydning af arealet. Udlejers krav er ikke afhængigt af, om rydningen faktisk gennemføres.
- 14.5 Såfremt lejers anvendelse af arealet har medført skader på det lejede og/eller de omkringliggende arealer og anlæg, og lejer ikke udbedrer skaderne uden ugrundet ophold efter påkrav fra udlejer, er udlejer berettiget til at lade disse skader genoprette for lejers regning til og at fratække udgifterne hertil fra lejers depositum.

§ 15 Tilsyn

- 15.1 Udlejers tilsyns krav og anvisninger skal til enhver tid efterfølges hurtigst muligt af lejer.

§ 16 Støj, blokering af veje, henstilling af byggematerialer m.v.

- 16.1 Alle entreprenører, som udfører bygge- og anlægsaktiviteter inden for arealet, skal efterleve Københavns Kommunes anvisninger, vedlagt som **Bilag 2**. I forbindelse med byggestart er Lejers entreprenør forpligtet til at rekvirere seneste udgave af notatet.

§ 17 Tvister

- 17.1 Enhver tvist mellem parterne vedrørende lejekontrakten skal søges løst ved forhandling. Såfremt det ikke er muligt at opnå en forhandlingsmæssig løsning, kan hver af parterne indbringe tvisten for Københavns Byret.

§ 18 Underskrivelse

- 18.1 Lejekontrakten underskrives digitalt af parterne, som hver modtager en kopi.

§ 19 Bilag

Bilag 1: Kortbilag over areal og adgangsveje.

Bilag 2: Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Københavns Kommune som vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation den 15. december 2016.

--ooOoo--

København, den [DATO]

København, den [DATO]

For udlejer
Grundejerforeningen
Ørestad [NAVN]

For lejer [NAVN]

EKSEMPEL