

BRUGSAFTALE

Mellem

Københavns Kommune

HUSET-KBH

Rådhusstræde 13

1466 København K

(i det følgende kaldet Ejer)

og

Fonden ALICE

(i det følgende kaldet Bruger)

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Brugsrettens omfang og overtagelse	3
2.	Ejendommens anvendelse	3
3.	Brugsaftalens begyndelse og ophør	4
4.	Brugsafgiftens størrelse	4
5.	Varme, el, vand og andre fællesudgifter	5
6.	Ren- og vedligeholdelse	6
7.	Forsikringer	7
8.	Overladelse af brugsretten	7
9.	Skiltning	7
10.	Fraflytning	8
11.	Omkostninger	9
12.	Misligholdelse	9
13.	Bilagsfortegnelse	9

1. Brugsrettens omfang og overtagelse

- 1.1 Brugsretten omfatter erhvervslokaler i ejendommen beliggende Nørre Allé 7, 2200 København N.

Som bilag 1 til nærværende brugsaftale vedhæftes tegning over ejendommen.

- 1.2 Ejendommens bruttoetageareal udgør 302,23 m².

Arealet er fordelt således:

Koncertsal	299,73 m ²
Lagerplads, skur	2,50 m ²

- 1.3 I tillæg til brugsaftalen indgås samarbejdsaftale, der er vedhæftet som bilag 2.
- 1.4 Ejendommen overtages, som den er og forefindes og som besat af Bruger. Det er dog aftalt, at ejer udfører de på bilag 3 aftalte arbejder forinden overtagelsen.

2. Ejendommens anvendelse

Uden Ejers skriftlige samtykke må ejendommen ikke anvendes til andet end koncertsal/spillested samt kunst- og kulturproduktion. Kunst- og kulturproduktionen kan ske i samarbejde med andre kulturgrupper eller personer.

- 2.1 Ejer oplyser, at ejendommens brug til det i pkt. 2 anførte formål er i overensstemmelse med lovgivningen og andre offentlige forskrifter, servitutter og andre rettigheder over ejendommen, som er gældende ved nærværende brugsaftales indgåelse.

Bruger er ansvarlig for, at den virksomhed, som Bruger udøver i ejendommen, både ved aftalens indgåelse og senere ikke er i strid med offentlige forskrifter. Såfremt den virksomhed, som Bruger udøver i ejendommen, kræver tilladelse fra offentlige myndigheder, herunder bygningsmyndigheder, brandmyndigheder, sundhedsmyndigheder, miljømyndigheder, arbejdstilsyn eller andre, indhenter Bruger selv for egen regning sådanne tilladelser. Bruger skal uden ugrundet ophold underrette Ejer om myndighedskrav og skal sende Ejer kopi af myndighedskrav og tilladelser.

Såfremt der ved brugsrettens påbegyndelse eller senere stilles ændrede eller yderligere krav fra en offentlig myndighed, er Bruger ansvarlig for, at disse krav opfyldes og i denne forbindelse, at de nødvendige tilladelser indhentes.

Viser det sig, at ejendommen ikke lovligt kan benyttes til det aftalte formål, kan Bruger ophæve aftalen mod at betale brugsafgift fra tiden indtil ophævelse sker. I øvrigt har ingen af parterne noget krav mod den anden part.

2.2 Bruger er ansvarlig for skader, der hidrører fra vanrøgt, forsømmelse eller anden ufor-
svarlig behandling af ejendommen. Endvidere er Bruger ansvarlig for skader, der påfø-
res ejendommen i forbindelse med drift af den virksomhed, der drives fra ejendommen,
selv om Bruger ikke har handlet uforvarsligt, samt skader der påføres ejendommen af
andre, som Bruger har givet adgang til ejendommen.

2.3 Ejendommens brug må ikke medføre lugt, støj eller nogen anden form for gene eller
ulempe for de øvrige beboere eller lejere/ejere i ejendommen eller kvarteret ud over
det niveau, som må forventes fra sædvanlig brug til det aftalte formål.

Bruger er ikke berettiget til at anvende fællesarealer eller andre arealer i tilknytning til
ejendommen til oplagring eller henstilling af varer, emballage eller lignende.

2.4 Ejer er berettiget til at lade andre eller selv anvende andre lokaler i ejendommen til
samme branche som nærværende Brugers, jf. pkt. 2.1.

3. Brugsaftalens begyndelse og ophør

3.1 Brugsaftalen tager sin begyndelse 1. januar 2018.

Brugsaftalen kan af begge parter opsiges med 6 måneders varsel til den 1. i en måned,
dog kan brugsretten fra Ejers side tidligst bringes til ophør pr. 31. december 2020.

3.2 Det er for Ejer en afgørende forudsætning, at Bruger opretholder bevilling til at drive
regionalt eller honorarstøttet spillested, således at anvendelse af lokalerne til stadig
anvende i henhold til og i overensstemmelse med formålet i Brugers vedtægter, der
vedhæftes som bilag 4.

4. Brugsafgiftens størrelse

4.1 Den årlige brugsafgift udgør kr. 480.000, der betales månedsvis forud med kr. 40.000
første gang den 1. januar 2018, for tiden den 1. januar 2018 til 31. januar 2018.

Indeksregulering.

4.2 Brugsafgiften reguleres en gang årligt, hver den 01.01. med den procentvise stigning i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (juli 2000 =100). dog min 3 %.

4.2.1 Regulering sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende års-brugsafgift eksklusiv andre Brugerens påhvilende ydelser.

4.2.2 Regulering foretages med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober det ene år til oktober det næste år.

4.2.3 Regulering sker første gang pr. den 1. januar 2019 baseret på stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2017 til oktober 2018.

4.2.4 Såfremt det omhandlede nettoprisindeks ophører med at blive udregnet, er parterne enige om at anvende et andet prisindeks, som i størst muligt omfang svarer til nettoprisindekset. Såfremt der ikke beregnes et andet prisindeks, der er anvendeligt som grundlag for Boligafgiftsreguleringen, skal der i stedet gennemføres en årlig forhøjelse til de terminer og på de grundlag, som er bestemt i afsnit 4.2.1.- 4.2.5., og med en procentsats, der svarer til den gennemsnitlige årlige stigning i nettoprisindekset ved de seneste tre beregnede årsreguleringer.

4.3 Pålægges der ejendommen nye eller øgede skatter og afgifter til det offentlige og andre øgede udgifter af den art, kan udgiftsforøgelsen ikke udlignes gennem en brugsafgiftsforhøjelse.

Brugsafgiften kan ikke kræves nedsat eller forhøjet ud over ovennævnte bestemmelser.

5. Varme, el, vand og andre fællesudgifter

5.1 Vand, Varme og samt driftsudgifter i øvrigt er indeholdt i lejen, jf. dog nedennævnte.

5.2 Ejer sørger for levering af varme og vand. Bruger er pligtig at aftage hele sit forbrug af varme og vand efter Ejers anvisninger, og Bruger betaler herfor efter nedenstående retningslinjer. Bruger må ikke etablere anden varmekorsyning uden Ejers skriftlige samtykke

5.3 El

- 5.3.1 El er indeholdt i lejen, dog er Bruger forpligtet til at afholde udgifter til el udover kr. 40.000 årligt. Forbruget vil blive aflæst en gang årligt efter særskilt måler og afregnet i første kvartal det efterfølgende år årslæsning er foretaget.

5.4 Renovation

- 5.4.1 Til dækning af udgifter til sædvanlig dagrenovation betaler Bruger et månedligt bidrag på kr. 981,00, der forfalder til betaling samtidig med betaling af brugsafgiften. Bruger skal selv drage omsorg for at få bortfjernet og afhentet eventuel storskrald.

6. Ren- og vedligeholdelse

6.1 Brugers vedligeholdelsespligt

- 6.1.1 Brugeren har den indvendige vedligeholdelse af ejendommen, og skal forny tapet, hvidtning og maling, herunder maling af vinduer, dørkarme, træpaneler m.v., så ofte, at ejendommen til enhver tid er i god vedligeholdet stand. Brugeren skal endvidere vedligeholde gulvene, og er ejendommen forsynet med trægulve, skal Bruger jævnligt lakere og afhøvle disse, og såfremt gulvfladerne er tæppebelagte eller forsynet med anden belægning foretage omlægning, således at ejendommen til stadighed fremstår pæn og vel vedligeholdt.
- 6.1.2 Brugers vedligeholdelsespligt omfatter ikke udskiftning, når vedligeholdelse ikke længere er forsvarligt eller hensigtsmæssigt, idet denne forpligtelse påhviler Ejer, idet omfang Bruger har opfyldt sin vedligeholdelsesforpligtelse.

6.2 Ejerens vedligeholdelsespligt

- 6.2.1 Den udvendige vedligeholdelse af bygningen påhviler Ejer.
- 6.2.2 Vedligeholdelse og udskiftning af installationer i ejendommen til ejendommens forsyning med varme, vand og el forestås af Ejer.
- 6.2.3 Ejer er berettiget til med 6 ugers skriftligt varsel at iværksættes vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Dette skal ske med behørig hensyntagen til

Bruger.

- 6.3 I forbindelse med indgåelse af denne aftale har bruger fået udarbejdet en tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan, der med fotos og tekst dokumenterer lokalernes stand. den-
ne vedhæftes som bilag 5.

Renholdelse af fællesarealerne sker efter aftale mellem parterne.

7. Forsikringer

- 7.1 Det påhviler Ejeren at tegne og betale brand- og bygningskaskoforsikring.
- 7.2 Det påhviler Brugeren at tegne løsøre- og inventarforsikring, der omfatter det til ejendommen hørende løsøre og inventar.
- 7.3 I øvrigt afgør Bruger selv hvilke forsikringer, herunder glasforsikring, han ønsker at tegne.

8. Overladelse af brugsretten

- 8.1 Bruger har ret til at delvis at overlade brugen af ejendommen til en person eller selskab, hvis faglige og økonomiske forhold Ejer ikke kan rette berettigede indvendinger mod. Overladelse af brugsretten kan ske op til 50 % af året, herunder for at sikre et spændende koncertprogram, og således at man kan udvikle iværksætter- og foreningsmiljøet i VerdensKulturCentret, alt i overensstemmelse med begge parter ønske til anvendelsen af ejendommen.

8.1.1 Bestemmelserne i nærværende aftale er gældende på uændrede vilkår mellem Bruger og de til hvem Bruger har overladt brugsretten.

8.1.2 Bruger må ikke ved overladelse opkræve en højere brugsafgift end den, der følger af nærværende aftales bestemmelser.

9. Skiltning

- 9.1 Bruger er berettiget til skiltning i sædvanligt omfang ved ejendommen.
- 9.2 Ejer skal godkende skiltningens omfang og udformning, og Bruger bærer ansvaret for,

at skiltningen sker i overensstemmelse med de af det offentlige fastsatte regler.

9.3 Bruger afholder alle udgifter og forestår al vedligeholdelse, der er forbundet med skiltningen.

9.4 Bruger er pligtig at retablere skiltningen ved ejendommens fraflytning.

10. Fraflytning

10.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen skal Bruger have ryddeliggjort ejendommen og er pligtig til at give Ejer meddelelse herom.

10.2 Når Ejer har modtaget meddelelse, indkalder Ejer til en fælles besigtigelse af ejendommen med henblik på at fastlægge omfanget af Brugers eventuelle istandsættelsespligt.

10.3 Istandsættelsen foretages af Ejeren for Brugerens regning, og Brugeren er pligtig til at bekoste istandsættelsen, således at ejendommen ved brugsaftalens ophør er i samme stand som ved Brugers overtagelse.

10.4 Ejer indhenter et skriftligt tilbud på de påkrævede arbejder. Tilbuddet forelægges Bruger, og hvis Bruger er uenig i tilbuddets økonomiske værdi, har Bruger mulighed for at indhente andet skriftligt tilbud på samme konditioner, som indeholdt i det af Ejer indhentede tilbud. Bruger forelægger sit eventuelle tilbud for Ejer senest 5 hverdage fra modtagelsen af det af Ejer indhentede tilbud. Vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udføres herefter af den, der har givet det billigste tilbud. Alternativt kan Ejer forlange værdien af det billigste tilbud udbetalt kontant af Bruger.

10.5 Senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen skal Bruger aflevere samtlige nøgler og låse til ejendommen.

10.6 Såfremt Bruger ikke har ryddeliggjort ejendommen og givet meddelelse herom inden 14 dage før ophørstidspunktet, eller en istandsættelse af ejendommen som følge af Brugers forhold ikke kan gennemføres inden ophørstidspunktet, er Bruger pligtig til at betale brugsafgiften fra ophørstidspunktet og istandsættelsesarbejderne er udført, dog maksimalt for en periode på 2 måneder.

11. Omkostninger

11.1 Hver part betaler egne omkostninger til rådgivere.

11.1.1 Bruger er berettiget til – for egen regning – at lade sit eksemplar af brugsaftalen tinglyse på ejendommens blad i tingbogen. Tinglysning sker med respekt af nuværende og fremtidige pantehæftelser og servitutter.

11.1.2 Brugers skriftlige opsigelse tjener Ejeren som tilstrækkelig dokumentation for aflysning. Bruger afholder udgifter i forbindelse aflysning.

12. Misligholdelse

12.1.1 Ejer kan ophæve brugsaftalen i tilfælde af misligholdelse.

Ophævelsen kan ske i de tilfælde som fremgår af erhvervslejelovens § 69, hvilke bestemmelsen anvendes analogt for nærværende aftale.

13. Bilagsfortegnelse

- Bilag 1: Tegning over ejendommen.
- Bilag 2: Samarbejdsaftale
- Bilag 3: Oversigt over arbejder, der skal foretages af Ejer
- Bilag 4: Formålsbestemmelse for Fonden ALICE
- Bilag 5: Vedligeholdelsesplan

Dato:

For Ejer

Dato:

For Bruger