



## Brugsaftale for Pumpehuset

### § 1 Parterne

1.1 Denne brugsaftale indgås mellem

Københavns Kommune  
EAN-nr. 5798009780515  
v. Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V  
(herefter kaldet Ejer)

som ejer og

Fonden Pumpehuset  
CVR.nr. 34218730 for Fonden Pumpehuset  
Studivestryde 54  
1554 København V  
Matrikel nr. 16

(herefter kaldet Bruger)

som bruger

## **§ 2 Brugsrettens omfang**

2.1 Brugsrettens omfang fremgår af lejekontrakt med lejemåls nr.1332-0043-01 mellem KFF og KEID (bilag 1).

## **§ 3 Aftalen dækker**

3.1 Aftalen dækker brug af dele af eller hele ejendommen beliggende på matr.nr. 16, hvis grund og bygninger herefter er kaldet "ejendommen". Lejemålets postadresse er Studiestræde 54, 1554 København V.

3.2 I tillæg til brugsaftalen indgås også driftsaftale (bilag 2).

## **§ 4 Ikrafttræden og opsigelse**

4.1 Aftalen træder i kraft den 1. januar 2017.

Aftalen er uopsigelig fra Ejers side indtil 30. juni 2024, hvor den kan opsiges med 6 måneders varsel til ophør pr. 31. december 2024.

I tilfælde af væsentlig misligholdelse kan Ejer opsiges lejemålet med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.

4.2 Bruger kan opsiges brugsaftalen med 6 måneders varsel til fraflytning ved udgangen af et kalenderår.

4.3 Delvis opsigelse af lejekontrakten fra Brugers side kan kun ske, såfremt Ejer vurderer, at det opsagte areal udgør en genudlejligheds enhed.

4.4 Aftalen erstatter tidligere brugsaftaler.

## **§ 5 Anvendelse**

5.1 Det i § 3 omtalte skal anvendes til "Pumpehuset" som defineret i § 1 i aftale mellem KFF og Fonden Pumpehusets virksomhed jf. Kulturaftalen (bilag 3)

5.2 Bruger bærer ansvar og risiko for Brugers konkrete anvendelse og indretning af det § 3 nævnte, herunder for om antallet af personer i det § 3 nævnte medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v.

5.3 Bruger har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det § 3 nævntes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Ejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav vedrørende det § 3 nævnte og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

5.4 Brugers anvendelse må ikke medføre unødige lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige Brugere i ejendommen,

- naboer eller andre. Bruger skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det § 3 nævnte omgås dette forsvarligt.
- 5.5 Bruger har ansvar for glatførebekæmpelse og udvendig renhold.
- 5.6 Ejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til andre lejere.
- 5.7 Skiltning, flagning, graffiti og anden form for reklame eller udsmykning på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning, antenner, sikring af ejendommen og lignende på ejendommens udvendige facade samt hegn og anden grundafgrænsning, må kun foretages efter Ejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.
- 5.8 Ændringer i det § 3 nævnte må kun foretages med Ejers skriftlige godkendelse. Ejer kan dog ikke nægte at godkende ændringer, medmindre væsentlige hensyn taler for at nægte godkendelse. Bruger er forpligtet til at følge Ejers anvisninger for så vidt angår installationer og ombygninger, når disse ændringer sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det § 3 nævnte, jf. § 2.1.  
Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af bruger, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 5.9 Bruger er erstatningsansvarlig for enhver skade, som påføres det § 3 nævnte eller ejendommen i øvrigt som følge af Brugers installationer, ombygninger, skilte m.v.
- 5.10 Ved fraflytning skal Bruger for egen regning og risiko fjerne eventuel skiltning, flagning, graffiti og anden form for reklame, markiser, solafskærmning og lignende, som Bruger har anbragt/opsat på ejendommen eller overtaget fra den tidligere Bruger, medmindre Ejer skriftligt frafalder kravet herom eller den nye Bruger overtager forpligtelsen. Bruger har retableringspligt i det omfang fjernelse af ovennævnte udstyr m.v. medfører skader på ejendommen. Eventuelle ændringer i ejendommen, herunder installationer og ombygninger, skal ikke retableres ved brugsaftalens ophør og overgår vederlagsfrit til Ejer, medmindre andet skriftligt er aftalt mellem parterne.

## **§ 6 Mislighold**

- 6.1 Som misligholdelse betragtes bl.a. afvigelser fra de i § 5, 7 og 9 nævnte forhold.
- 6.2 Som misligholdelse, der kan bevirke Ejers ophævelse af aftalen efter § 4 med Bruger kan endvidere nævnes:
- 6.2.1 Hvis det § 3 nævnte benyttes til andet end aftalt jf. § 5 og Bruger ikke trods Ejers indsigelse er ophørt hermed
- 6.2.2 Hvis bruger ikke overholder den indgåede driftsaftale.
- 6.2.3 Hvis Bruger modsætter sig, at Ejer eller andre får adgang til det § 3 nævnte, hvor de har ret hertil.
- 6.2.4 Hvis Bruger fraflytter det § 3 nævnte i utide uden aftale med Ejer.

- 6.2.5 Når Bruger vanrøgter det § 3 nævnte, herunder fjerner og eller beskærer træer og anden beplantning på arealet og ikke uden ophold efter Ejers påkrav bringer det § 3 nævnte i stand.
- 6.2.6 Når Bruger helt eller delvist overlader brugen af det § 3 nævnte til en anden i tilfælde, hvor Bruger ikke er berettiget hertil, og trods Ejers indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- 6.2.7 Når Bruger trods Ejers påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen samt på arealet, eksempelvis når Brugers brugere af bygningen ved stærkt støjende adfærd, psykisk eller fysisk vold eller trusler herom eller på anden måde er til ulempe for ejendommen eller dem, der lovligt færdes i ejendommen, herunder når Brugers brugeres adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssige risiko. Principperne i erhvervslejelovens § 61, stk. 5 finder tilsvarende anvendelse.
- 6.2.8 Når Bruger i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at Brugers fjernelse er påkrævet.
- 6.2.9 Det betragtes som misligholdelse, hvis Bruger ikke til enhver tid opfylder alle gældende offentlige og private krav, tilladelser og vejledninger.
- 6.2.10 I tilfælde af uopfyldte myndighedspåbud, i forbindelse med virksomhedens drift, kan Ejer opsige brugsaftalen med omgående virkning.

## **§ 7 Vedligeholdelse og fornyelser**

- 7.1 Bruger har den indvendige vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt af det § 3 nævnte og det § 3 nævntes særinstallationer.
- 7.2 Varetagelsen af Brugers forpligtelser i henhold til denne bestemmelse kan være aftalt helt eller delvist udført af Ejer.
- 7.3 Ejer har den udvendige vedligeholdelses- og fornyelsespligt af det § 3 nævnte samt af fællesarealer, med undtagelse af særinstallationer opsat af bruger. Ejer har endvidere vedligeholdelses- og fornyelsespligten af det af brugsretten omfattedes basisinstallationer.
- 7.4 Varetagelsen af Ejers forpligtelser i henhold til denne bestemmelse kan være aftalt helt eller delvist udført af Bruger.
- 7.5 Bruger har pligt til at sikre at det § 3 nævnte til enhver tid fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori det § 3 nævnte blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 7.6 Ejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det § 3 nævnte og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.

7.7 Ejer er berettiget til at iværksætte arbejder til opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt såvel i det § 3 nævnte som udenfor det § 3 nævnte under behørig hensyntagen til Bruger. Sådanne vedligeholdelsesarbejder kan iværksættes med 6 ugers skriftlig varsel, medmindre der er tale om uopsættelige reparationer, hvilke Ejer er berettiget til straks at iværksætte.

## **§ 8 Forsikringsforhold**

8.1 Ejer tegner bygnings- og brandforsikring for ejendommen.

8.2 Alle øvrige forsikringer, herunder løsøre- og indboforsikring, tegnes af Bruger.

## **§ 9 Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer**

9.1 Det påhviler Bruger at iagttage, at der er god orden i det § 3 nævnte, og at dette forvaltes på en sådan måde, at Ejers og de øvrige Brugers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves:

at Bruger skal omgås forsvarligt med det § 3 nævnte og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt.

9.2 Ejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som Bruger er pligtig at overholde.

9.3 Bruger forpligter sig til at rømme lagerrum, der tillige fungerer som sikringsrum, inden for den til enhver tid gældende lovmæssige tidsramme.

## **§ 10 Fraflytning og tilbagelevering**

10.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet "ophørstidspunktet", skal Bruger tilbagelevere det § 3 nævnte med hvad dertil hører i velvedligeholdt, brugbar stand. Lokalerne skal være i ryddet og rengjort stand. Istandsættelsesarbejder, der påhviler Bruger, skal udføres inden brugsaftalens ophør. Er ophørsdagen en lørdag, søndag eller helligdag, tilbageleveres det i § den sidste hverdag forud herfor.

10.2 Inden ophørstidspunktet har Bruger – med mindre andet aftales med Ejer – ret og pligt til at fjerne alt Bruger tilhørende løsøre, inventar, skiltning, graffiti og solafskærmning m.v. Inden det ordinære flyttesyn, kan Bruger aftale et før-flyttesyn med Ejer med henblik på at få fastlagt omfanget af Brugers vedligeholdelses- og retableringsarbejder.

10.3 Kun hvis parterne skriftligt har aftalt, at Brugers ændringer, herunder ombygninger og installationer, i det af § 3 omtalte indretning skal retableres, har Bruger pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det, der er givet brugsret over fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.

- 10.4 Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det i § 3 nævnte (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for Brugers regning. Ved flyttesynet skal det i § 3 nævnte være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer Bruger samtlige nøgler til det i § 3 nævnte, og Ejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er Bruger afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det § 3 nævnte, medmindre andet aftales.
- 10.5 Ejer kan efter afholdelse af flyttesynet, kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejderne udført for Brugers regning og risiko. 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.

**Bilag:**

1. Lejekontrakt
2. Driftsaftale
3. Kulturaftale

Bruger bekræfter at have gennemlæst og tiltrådt samtlige bilag til denne kontrakt ved underskrivelse af denne kontrakt.

**Underskrifter**

For ejer, Københavns Kommune:

Dato: .....

.....  
Nanna Bugge  
Kontorchef  
Sekretariat og Presse

For Bruger

Dato: .....

For Fonden Pumpehuset

.....  
PBV  
Søren E. Jakobsen, formand