



**Kommunale Ejendomme,
Boligadministration**
August 2017

Erhvervslejekontrakt

1. Parterne og det lejede

Udlejer: Slagelse Kommune
Center for Kommunale Ejendomme
Caspar Brands Plads 6
4220 Korsør.

Lejer: Fonden Slagelse Musikhus og Badeanstalten (herefter Musikhuset)
Slagelse Musikhus og Badeanstalten
Sdr. Stationsvej 3 og 5A
4200 Slagelse

Mellem udlejer og lejer er der indgået denne lejekontrakt på matr.nr. 457 a, Slagelse Bygrunde - ejerlejlighed 2 og 457 e, Slagelse Bygrunde, beliggende Sdr. Stationsvej 3 og 5A, 4200 Slagelse.

Lejedaftalen omfatter disse bygninger med et samlet bygningsareal på 3.194 m².

Det samlede bygningsareal består af:

Bygning 1:	Badeanstalten	393 m ²
	Kælder	82 m ²
Bygning 2:	Musikhus	1.669 m ²
	Kælder	650 m ²

2. Anvendelse

Ejendommen skal anvendes til Musikhusets aktiviteter, jf. indgået driftsaftale mellem Slagelse Kommune og Musikhuset.

Kontrakten respekterer indhold i driftsaftalen gældende fra 1/1 2018 til og med 31/12 2020.

3. Ikrafttrædelse og opsigelse

Lejemålet træder i kraft den 1. januar 2018.

Lejekontrakten er uopsigelig fra udlejers side i 10 år. Herefter kan lejekontrakten opsiges med et års varsel til udgangen af året - det vil sige til den 31/12.

Lejekontrakten kan fra lejers side opsiges med 6 måneders varsel til den 1. i måneden.

Kontrakten følger den til enhver til gældende driftsaftale mellem Slagelse Kommune og Musikhuset.

4. Overtagelse af lejemålet

Lejer overtager ejendommen i den stand som er lejer bekendt på ikrafttrædelsestidspunktet.

5. Lejen, dens betaling og regulering

Den årlige leje er pr. december 2016 fastlagt af eksterne vurderingsmænd og udgør 1.200.000 kr. årligt.

Lejen opkræves kvartalsvis forud med 300.000 kr.

Lejen reguleres årligt pr. 1/1 ud fra nettoprisindekset pr. 1/10 året før dog min 1% og maksimum 3%. Regulering sker uden yderligere varsel. Første regulering sker pr. 1/1 2019.

6. Vedligeholdelsespligten

Lejer afholder ud over lejen alle udgifter til forbrug på el, vand, varme og renovation – ligesom lejer afholder udgifter til indvendig vedligeholdelse.

Inventar og vedligeholdelse af dette beskrives i et tillæg til kontrakten. Inventarliste udarbejdes efter gennemgang ved oplistning og beskrivelse af vedligeholdelsesstand og vedligeholdelsesforpligtelse.

Udlejer forestår og afholder udgifter til udvendig vedligeholdelse på bygningerne, ligesom udlejer betaler ejendomsskatter, bygnings- og brandforsikring.

Der må ikke uden udlejers forudgående accept foretages ændringer i bygningernes konstruktioner.

Udsmykning af bygningen må alene ske efter forudgående godkendelse af udlejer.

7. Lejers omsorgspligt

Lejer skal behandle det lejede forsvarligt, herunder holde lejemålet frostfrit, overholde almindelige ordensregler og efterkomme rimelige påbud, der skal sikre god orden og forsvarlig brug af det lejede.

Lejer er erstatningsansvarlig for skade på ejendommen, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd fra lejers side, fondens brug og brugere eller af andre, som lejer har givet adgang til ejendommen.

Skader, hvis udbedring er uopsættelig skal lejeren straks anmelde til udlejer. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

Lejeren skal sikre, at de pligter der følger af denne bestemmelse også iagttages af stedets brugere.

8. Fremleje

Musikhuset har ret til at fremleje dele af bygningerne. Der er ikke afståelsesret i lejeforholdet.

9. Tvister

Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt skal afgøres endeligt ved voldgift efter "Regler for behandling af voldgiftssager ved Det Danske Voldgiftsinstitut". Stedet for voldgift er aftalt til Slagelse.

10. Underskrifter

Den

Udlejer

Lejer

Slagelse Musikhus og Badeanstalten

Supplement til erhvervslejekontrakt – Aftale om inventar

I forlængelse af indgåelsen af erhvervslejemålet af de to bygninger på adressen Sdr. Stationsvej 3 og 5A, 4200 Slagelse overtager fonden Slagelse Musikhus og Badeanstalten det eksisterende inventar i bygningerne af Slagelse Kommune på nedenstående vilkår. Ved institutionens overgang til selveje vurderer Slagelse Kommune, at inventaret udgør en overskudskapacitet for kommunen, der ikke kan sælges. Da der er tale om overskudskapacitet, skal der betales markedsleje for inventaret, og kommunen vurderer, at udgiften til vedligehold af udstyret, som påhviler fonden, modsvarer markedslejen.

Fonden driver Musikhuset som selvejende virksomhed på markedsvilkår med kommunalt køb af aktiviteter. Indledningsvist indgås en treårig aftale om aktivitetskøb, men fondens formål er permanent at drive Musikhus i Slagelse Kommune.

Inventar

Inventaret er beskrevet i det vedhæftede bilag, der beskriver inventarets vurderede restværdi samt forventede levetid. Når den forventede levetid er udløbet, er inventaret fuldt afskrevet fra Slagelse Kommunes side og fonden kan disponere frit over inventaret – med undtagelse af det inventar, der er nævnt under "særlige forhold" nedenfor.

Fonden varetager løbende vedligeholdelse af inventaret, eventuelle reparationer og afholder udgifter hertil.

Forhold omkring erstatningskøb og nyindkøb:

Erstatningskøb defineres som udskiftning af enkeltdele af inventaret, inden inventaret er afskrevet for Slagelse Kommune. Erstatningskøb foretages af fonden, der forpligter sig til at købe inventar i mindst samme stand eller bedre samt af samme værdi eller højere som det inventar, der erstattes. Det nye inventar afskrives af Slagelse Kommune med samme udløbsdato som det oprindelige inventar og med samme beløb. Inventaret ejes af Slagelse Kommune i lighed med det øvrige inventar, der indgår fra overdragelsen.

Fonden har mulighed for at sælge enkeltdele af inventaret og anvende indtægten herfra til delvis finansiering af erstatningskøb efter aftale med Slagelse Kommune.

Nyindkøb defineres som fondens indkøb af inventar ud over det inventar, der fremgår af inventarlisten. Dette inventar er fondens ejendom.

Inventar, der er omfattet af særlige forhold

Flyglet (Steinway) i Musikhuset er Slagelse Kommunes ejendom og afskrives af kommunen. Vedligehold, stemning m.m. varetager fonden.

Teleskopstolerækkerne på tribunen, de tilhørende løse stolerækker på gulvet samt stolene på balkonen er Slagelse Kommunes ejendom. Fonden varetager vedligehold.

To gaslamper samt loftslampe (model Gino) i foyeren af Musikhuset er ligeledes Slagelse Kommunes ejendom. Fonden varetager vedligehold.

Disse fem elementer udlånes til Fonden i forbindelse med driften af Musikhuset.

Særlige forhold ved ophør af Musikhuset

Hvis fonden Slagelse Musikhus og Badeanstalten indstiller sine aktiviteter forbundet med driften af Musikhuset inden for den treårige periode, 2018-2020, er fonden forpligtet til at levere inventaret tilbage til Slagelse Kommune jf. inventarlisten.

Inventarliste for Musikhus og Badeanstalten

Bilag til erhvervslejekontrakt

Inventar - Musikhuset	Synlige/kendte mangler	Antal	Vurderet rest-værdi	Dato for vurdering	Dato for 100% afskrivning
Kontorpladser m. pc, borde, stole samt div. Mødemøbler	Nej	7	kr. 15.000	01-01-2018	31-12-2022
Kopimaskine	Nej	1	kr. 5.000	01-01-2018	31-12-2022
Pengeskab	Nej	1	kr. 10.000	01-01-2018	31-12-2022
Thekøkken med opvasker og køleskab	Nej	1	kr. 3.000	01-01-2018	31-12-2020
Diverse lædermøbler i foyer	Nej	7	kr. 4.000	01-01-2018	31-12-2022
Sæt bestående af rundt cafeborde med 4 stole	Nej	50	kr. 25.000	01-01-2018	31-12-2022
Flygel model Hornum	Nej	1	kr. 10.000	01-01-2018	31-12-2027
Lysekrone, model Gino	Nej	1	Udlån fra Kultur		
Gaslamper	Nej	2	Udlån fra Kultur		
Scenelamper	Nej	9	kr. 1.000	01-01-2018	31-12-2022
Mixer til scenelamper	Nej	1	kr. 1.000	01-01-2018	31-12-2022
Lydanlæg model Martin, komplet med mikrofon mv.	Nej	1	kr. 90.000	01-01-2018	31-12-2024
Bardisk m. køleskab	Nej	1	kr. 5.000	01-01-2018	31-12-2020
Køleskab i køkken	Nej	1	kr. 1.000	01-01-2018	31-12-2019
Opvasker i køkken	Nej	1	kr. 20.000	01-01-2018	31-12-2027
Service til 100 personer	Nej	1	kr. 2.000	01-01-2018	31-12-2020
Kaffekander	Nej	50	kr. 1.000	01-01-2018	31-12-2019
	Nej				
Lydanlæg md. pult	Nej	1	kr. 100.000	01-01-2018	31-12-2021
Lysbomme	Nej	5	kr. 5.000	01-01-2018	31-12-2023
Scenelys	Nej	40	kr. 10.000	01-01-2018	31-12-2020
Bevægelselamper	Nej	8	kr. 100.000	01-01-2018	31-12-2023
Lyspult	Nej	1	kr. 50.000	01-01-2018	31-12-2023
Spots til grundbelysning	Nej	28	kr. 6.000	01-01-2018	31-12-2023
Faste stole på balkon	Nej	84		01-01-2018	31-12-2023
Teleskop stolerækker, tribune	Nej	180	Udlån fra Kultur	01-01-2018	31-12-2023
Løse stolerækker, gulv	Nej	144		01-01-2018	31-12-2023
Flygel (Steinway)	Nej	1	Udlån fra Kultur	01-01-2018	31-12-2047
Podier	Nej	11	kr. 11.000	01-01-2018	31-12-2023
I alt Musikhus			kr. 403.000		

Inventar - Badeanstalten	Synlige/kendte mangler	Antal	Vurderet rest-værdi	Dato for vurdering	Dato for 100% afskrivning
Bardisk med køleskab	Nej	1	kr. 5.000	01-01-2018	31-12-2020
Køleskab	Nej	1	kr. 1.000	01-01-2018	31-12-2020
Opvaskemaskine	Nej	1	kr. 5.000	01-01-2018	31-12-2022
Komplet lydanlæg m. højtalere, mikrofoner, mixer osv.	Nej	1	kr. 350.000	01-01-2018	31-12-2027
Lysspots - grundbelysning i koncertsal	Nej	30	kr. 3.000	01-01-2018	31-12-2020
Lysspots og bevægelamper	Nej	32	kr. 5.000	01-01-2018	31-12-2020
Mixer til lysanlæg	Nej	1	kr. 1.000	01-01-2018	31-12-2022
Klaver	Nej	1	kr. 5.000	01-01-2018	31-12-2022
Vaskemaskine	Nej	1	kr. 2.000	01-01-2018	31-12-2022
Tørretumbler		1	kr. 2.000	01-01-2018	31-12-2022
I alt Badeanstalten			kr. 379.000		