

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Mellem

*
*
*

CVR-nr.

(herefter benævnt udlejer)

og

Randers Kommune

*
*

CVR-nr.

(herefter benævnt lejer)

Indholdsfortegnelse:

1	Det lejede _____	3
2	Det lejedes stand _____	3
3	Lejeperiodens begyndelse _____	3
4	Lejemålets ophør _____	3
5	Det lejedes anvendelse _____	3
6	Lejen og dens betaling _____	3
7	Skatter og afgifter _____	4
8	Regulering af lejen _____	4
9	Regulering til markedsleje _____	4
10	Depositum _____	4
11	Moms _____	4
12	Varme, vand, el og renovation _____	4
13	Vedligeholdelse, renholdelse mv. _____	4
14	Forsikring _____	5
15	Lejers forandringer af det lejede _____	5
16	Skiltning m.v. _____	5
17	Fremlejeret _____	6
18	Afståelsesret _____	6
19	Lejers fraflytning _____	6
20	Øvrige vilkår _____	6
21	Omkostninger _____	6
22	Bilag _____	6

1 Det lejede

- 1.1 Det lejede er beliggende i ejerlejlighed nr. 2, af matr.nr. 13bp. Det lejedes postadresse er Kirkevej 2A, 8970 Havndal. Ejerlejligheden er i det følgende benævnt "ejendommen", men de lejede lokaler m.v. er benævnt "det lejede".
- 1.2 Det lejede består af * m² erhvervslokaler, jf. bygningstegning dateret * ([bilag 1](#)) og brugsret til de på vedhæftede rids ([bilag 2](#)) anviste udenomsarealer.
- 1.3 Udlejer indestår ikke for rigtigheden af det oplyste areal, og det medfører ingen regulering af lejen eller andre lejemålsydelse, selvom en senere opmåling måtte vise, at arealet afviger fra det oplyste.
- 1.4 Det lejede skal ved lejeperiodens begyndelse være indrettet i nøje overensstemmelse med tegnings- og projektmateriale dateret * ([bilag 3](#)). Lejer kan afvise at overtage det lejede indtil dette afleveres indrettet som aftalt og uden mangler.

2 Det lejedes stand

- 2.1 Det lejede overtages nyistandsat og uden mangler.

3 Lejeperiodens begyndelse

- 3.1 Lejeperioden begynder den *, hvor det lejede overtages kl. 12.

4 Lejemålets ophør

- 4.1 Lejeaftalen vedvarer indtil den skriftligt opsiges. Opsigelsen skal af lejer varsles med 6 måneders til den 1. i en måned, og for udlejers vedkommende varsles i overensstemmelse med Erhvervslejelovens regler.
- 4.2 For lejer er lejekontrakten uopsigelig de første 15 år af lejeperioden, hvor lejekontrakten tidligst kan opsiges til ophør ved udløbet af uopsigelighedsperioden. Lejers uopsigelighed bortfalder dog, såfremt lokaler i ejendommen udlejes til andet end virksomheder, som er autoriseret af Sundhedsstyrelsen.
- 4.3 For udlejer gælder en tilsvarende uopsigelighed de første 15 år af lejeperioden.

5 Det lejedes anvendelse

- 5.1 Det lejede skal benyttes til aktiviteter, som normalt findes i et sundhedshus, men som kræver Sundhedsstyrelsens autorisation, men kan ligeledes anvendes til kommunale aktiviteter i bred forstand.
- 5.2 Udlejer bærer ikke ansvaret for lejers konkrete anvendelse af det lejede. Lejer er således ansvarlig for, at det lejedes konkrete anvendelse sker i overensstemmelse med offentlige forskrifter. Lejer har ansvaret for, at alle fornødne tilladelser, der kræves til det lejedes indretning og drift, til stadighed foreligger.
- 5.3 Lejers anvendelse må ikke påføre andre af ejendommens brugere eller lejere unødige gener eller ulemper.
- 5.4 Lejers anvendelse må ikke påføre ejendommen forurening.

6 Lejen og dens betaling

- 6.1 Den årlige leje udgør kr. *. Lejen tillægges ikke moms.

6.2 Lejen forfalder til betaling månedsvist forud og forfalder til betaling den 1. hverdag i hver måned.

6.3 Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller Erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejemålet.

7 Skatter og afgifter

7.1 Den aftalte leje indeholder de skatter og afgifter, som påhviler ejendommen baseret på første selvstændige vurdering fra SKAT efter opdelingen af hovedejendommen i ejerlejligheder. Ved efterfølgende stigninger i ejendommen påhvilende skatter og afgifter finder reglerne i Erhvervslejelovens § 10 og 11 anvendelse.

8 Regulering af lejen

8.1 Den til enhver tid gældende leje reguleres uvarslet hvert år på årsdagen for lejeperiodens begyndelse svarende til den procentvise ændring nettoprisindekset har undergået i perioden fra 14 måneder inden reguleringstidspunktet til 2 måneder inden reguleringstidspunktet.

8.2 Første regulering på grundlag af nettoprisindekset foretages således 12 måneder efter lejeperiodens begyndelse, baseret på den procentvise ændring i nettoprisindekset fra 2 måneder inden lejeperiodens begyndelse til 10 måneder efter lejeperiodens begyndelse.

8.3 Ved nettoprisindekset forstås det indeks, der beregnes i henhold til lovbekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 om beregning af nettoprisindeks. Såfremt beregningen af nettoprisindekset skulle ophøre eller blive ændret væsentligt, skal regulering foretages på basis af sådan anden reguleringsfaktor, som svarer nærmest hertil.

9 Regulering til markedsleje

9.1 Udover den aftalte årlige indeksregulering af lejen er begge parter berettiget til at forlange lejen reguleret efter Erhvervslejelovens regler, herunder til markedslejen, jf. Erhvervslejelovens § 13. Krav om regulering kan dog ikke fremsættes af en part i den periode, hvor lejemålet er uopsigeligt for lejer.

10 Depositum

10.1 Lejer stiller ikke depositum.

11 Moms

11.1 Ejendommen er ikke momsregistreret, og lejen og andre lejemålsydelser tillægges derfor ikke moms, hvilket er gældende i den samlede lejeperiode.

12 Varme, vand, el og renovation

12.1 [Aftales nærmere]

12.2 Renovation er ikke omfattet af lejen, og det påhviler lejer selv at etablere en lovlig og for lejer tilfredsstillende renovationsordning.

13 Vedligeholdelse, renholdelse mv.

13.1 Lejer er forpligtet til for egen regning at udføre al vedligeholdelse indvendigt af lejemålet således, at det lejede til enhver tid er i god drifts- og vedligeholdelsesmæssig stand.

13.2 Lejer er herunder forpligtet at foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse vedrørende maling, hvidtning, tapet, gulvbelægning, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner,

vaskekummer, hårde hvidevarer, låse, nøgler, beslag, dørhåndtag, ruder, vinduesrammer og døre indvendigt, elektriske installationer og øvrige installationer.

13.3 Udlejer forestår den udvendige vedligeholdelse af ejendommen, herunder ejendommens udenomsarealer. Udlejer skal udføre vedligeholdelses- og fornyelse så ofte og i et sådant omfang, at ejendommen, herunder udenomsarealer, til enhver tid fremtræder velvedligeholdt.

13.4 Udlejer har herunder ansvaret for glatføre- og ukrudtsbekæmpelse samt græsslåning.

14 Forsikring

14.1 Udlejer tegner sædvanlige ejendomsforsikringer vedrørende ejendommen og afholder udgiften forbundet hermed. I tilfælde af skader på ejendommen, som er omfattet af lejers vedligeholdelsespligt, afholder lejer en eventuel selvrisiko, som dog ikke må overstige kr. 10.000.

14.2 Lejer tegner erhvervsforsikring omfattende tyveri og driftstab, samt sædvanlig glas- og kummeforsikring.

15 Lejers forandringer af det lejede

15.1 Lejer har alene mod udlejers forud indhentede godkendelse ret til at lave ombygninger i lejemålet. Udlejer kan alene afvise lejers ønske om ombygning, såfremt udlejer kan påvise en byggeteknisk saglig begrundelse herfor.

15.2 Lejer er dog berettiget til uden samtykke fra udlejer berettiget at ændre placering af lette vægge og dermed indretningen af kontorer, møderum og kliniklokaler, når dette kan ske uden gene for ejendommen som sådan.

15.3 Lejer har endvidere ret til efter udlejers begrundede anvisninger at foretage installationer og ombygninger, når forandringerne sker til opfyldelse af krav fra offentlige myndigheder vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.

15.4 Lejer har ret til med 4 ugers forudgående varsel at foretage sædvanlige installationer i det lejede, med mindre udlejer kan godtgøre, at ejendommen ikke har den til installationen fornødne el- og afløbskapacitet.

15.5 Enhver forandring m.v. af det lejede skal udføres fagmæssig korrekt, og udlejer er berettiget til at forlange, at forandring m.v. udføres af en autoriseret håndværker eller installatør.

15.6 Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes

15.7 Lejer har den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt vedrørende de af lejer foretagne forandringer, uanset om disse er sket med udlejers tilladelse.

15.8 Med mindre udlejer giver afkald herpå, kan udlejer kræve, at lejer ved lejeforholdets ophør fuldt ud reetablerer det lejede og fjerner enhver installation eller lignende.

16 Skiltning m.v.

16.1 Skiltning og reklamering på ejendommen må alene finde sted i sædvanligt omfang, og udlejer skal sikre, at skiltning mv. ikke fremtræder skæmmende henset til lejers brug af det lejede.

16.2 Det påhviler lejer at indhente og bekoste fornødne offentlige tilladelser til den påtænkte skiltning m.v. forinden denne iværksættes.

17 Fremlejeret

17.1 Lejer har ret til at fremleje det lejede både helt og delvist til personer eller virksomheder, som er autoriseret af Sundhedsstyrelsen.

18 Afståelsesret

18.1 Lejer har ret til at afstå det lejede, jf. Erhvervslejelovens § 55, dog alene mod at indestå for lejens betaling i den periode, hvor lejemålet fra lejers side er uopsigeligt.

19 Lejers fraflytning

19.1 Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres som ved indflytning og i ryddet og rengjort stand. Endvidere skal forandringer og installationer foretaget af lejer fjernes og det lejede retableres, således at det lejede på ny fremtræder som ved lejemålets ikrafttræden, medmindre partnerne skriftligt har aftalt andet.

19.2 Inden lejers fraflytning indkalder lejer udlejer til en fraflytningsforretning, der skal afholdes kl. 12.00 senest sidste hverdag inden lejeforholdets ophør, med henblik på en fælles besigtigelse af det lejede. Ved fraflytningsforretningen konstateres, hvilke mangler lejer skal bekoste udbedringen af. Der udarbejdes under fraflytningsforretningen en fraflytningsrapport, der tiltrædes af begge parter, hvori anføres de mangler lejer hæfter for udbedringen af, samt hvilke forhold, hvorom der ikke er enighed mellem parterne.

20 Øvrige vilkår

20.1 Medmindre andet er aftalt, gælder bestemmelserne i lov om leje af erhvervslokaler m.v., herefter benævnt "Erhvervslejeloven",

20.2 Lejer bekræfter at være gjort bekendt med den af By- og Boligministeriet udarbejdede checkliste, der vedlægges som bilag 4.

21 Omkostninger

21.1 Parterne afholder hver især omkostningerne til egne rådgiver i forbindelse med oprettelsen af nærværende aftale.

22 Bilag

Bilag 1 Bygningstegninger
Bilag 2 Oversigt over udenomsarealer
Bilag 3 Beskrivelse af indretning
Bilag 4 By- og Boligministeriet checkliste.

Randers, den / 2020

For udlejer

Randers, den / 2020

For lejer:
