

LEJEKONTRAKT

Mellem undertegnede

KLT Projekter A/S
Lundsbjerg Industrivej 13
6200 Aabenraa
CVR.nr.: 32 64 95 21

(i det efterfølgende kaldet udlejer)

og medundertegnede

Aabenraa Kommune
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Cvr.nr. 29 18 98 54

(i det følgende kaldet lejer)

indgås herved følgende lejekontrakt:

§ 1 – Det lejede:

Det lejede omfatter en del af ejendommen matr.nr. 1592 Aabenraa, beliggende Lille Kolstrup 20, 6200 Aabenraa, hvilken bygnings samlede areal ifølge BBR udgør ca. 3178 m².

Det lejede udgør 143m² på 1 sal, samt 112m² i stueplan samlet 255m².

Parterne er enige om at lægge det angivne areal til grund, således at afvigelser ved en evt. senere opfølgning ikke medfører nogen ret til at kræve lejevilkårene ændret, herunder størrelsen af den aftalte leje.

Lejer har adgang til parkeringspladserne, i lighed med ejendommens øvrige lejere, dog skal det bemærkes at bankocenteret i deres åbningstider har råderet over min. 80 af ca. 200 parkeringspladser.

Der installeres automatisk brandalarmanlæg (ABA) i bygningen. Såfremt en lejer udløser en falsk alarm vil udgiften hertil blive faktureret videre til den pågældende lejer.

§ 2 – Det lejedes anvendelse:

Det lejede skal anvendes til **forsamlingslokale** /ungdomsklub.

Udlejer er ansvarlig for, at det lejede lovligt kan anvendes til den i nærværende § anførte virksomhed. Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning, andre offentlige foreskrifter samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand, herunder offentlige myndigheder, er udlejer uvedkommende.

Lejemålet må ikke uden udlejers udtrykkelige skriftlige samtykke anvendes til andet formål, det være sig helt eller delvist.

Lejeren skal respektere de servitutter og andre ejendoms byrder, der er tinglyst på ejendommen på tidspunktet for tinglysningen af nærværende lejekontrakt.

§ 3 - Overtagelse:

Nærværende lejekontrakt træder i kraft den XXX.

**Lejemålet overtages ej nyistandsat, men i god og vedligeholdt stand.
Parterne har aftalt, at der skal foretages en fælles besigtigelse med henblik på udarbejdelse af en indflytningsrapport med tilhørende billedokumentation.**

§ 4 – Opsigelse:

Lejemålet er fra såvel udlejers som lejers side uopsigeligt i 5 år, regnet fra den 1.3.2017.

Lejeaftalen kan derefter af begge parter opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Denne uopsigelighed er ikke til hinder for regulering af lejen efter nærværende kontrakts bestemmelser, eller i henhold til Erhvervslejeloven.

§ 5 – Den årlige leje og regulering heraf :

Den årlige leje (basislejen) er aftalt til **kr. 117.300,00**, hvortil der tillægges moms.

Uanset aftalt uopsigelighed reguleres denne leje en gang årligt den XXX **med en fast stigning på 2%**.

Reguleringen sker første gang den XXX. Reguleringen sker på grundlag af den gældende leje.

Det præciseres således, at der foretages regulering af den akkumulerede leje.

Regulering efter erhvervslejelovens § 13 kan tidligst gøres gældende efter 5 år, dvs. ved uopsigelighedens udløb.

§ 6 – Depositum:

Det er aftalt at der ikke betales depositum.

§ 7 – Skatter og afgifter:

Pålægges der ejendommen nye eller øgede skatter og afgifter til det offentlige og andre øgede udgifter af den art, som er nævnt i erhvervslejelovens §§ 10-11, kan udgiftsforøgelsen udlignes gennem en lejeforhøjelse efter disse bestemmelser. Lejeforhøjelsen kan kræves både på grundlag af forøgede priser og forbrug. Falder udgifterne bort, eller bliver de nedsat, nedsættes lejen efter erhvervslejelovens § 12. Dog kan lejen aldrig nedsættes til et lavere beløb end den ved nærværende aftale fastsatte basisleje.

Udgangspunktet for reguleringen efter denne bestemmelse er de pr. 1.2.2016 kendte skatter og afgifter.

§ 8 – Driftsudgifter:

Alle udgifter til forsyning af det lejede med el, inkl. afgifter til eventuel målerleje, betales af lejeren direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler. Lejeren har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger, alternativt såfremt lejeren ikke kan lade sig registrere hos forsyningsselskaberne som selvstændig bruger, til udlejer efter sædvanlige påkrav.

Udlejeren sørger for sædvanlig bygnings- og brandforsikring.

§ 9 – Refusion af udgifter til varme, varmt vand og vand:

Lejeren betaler endvidere for udfærdigelse af varmeregnskab fra Brunata for den del, der vedrører lejers areal.

Ved fordeling af vandforbruget medtages den samlede udgift til værket, herunder vandafledningsafgifter og lign.

Varmeregnskabsåret løber fra 1.6. og vandregnskabsåret løber fra 1.10.

Ved lejeforholdets begyndelse og de følgende betalingsterminer betales et a conto beløb på kr. 1.400 pr. måned til dækning af varme + el, og kr. 300 pr. måned til dækning af vand.

Alle beløbene afregnes endeligt hvert år ved regnskabsperiodernes udløb.

Alle betalinger efter nærværende § er pligtig pengeydelse i lejeforhold.

§ 10 – Betalingstid og sted:

Alle ydelser fra lejeren betales månedsvis forud på det sted, som udlejeren har anvist.

Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Betaling sker første gang den 1.3.2017 for perioden 1.3. – 31.3.2017. Herefter betales månedlig i henhold til udlejers opkrævning.

Alle betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 11 – Udlejers adgang til, arbejder i og forandringer af det lejede:

Udlejeren og/eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Udlejeren kan altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig og med en frist på mindst 8 uger. Det samme gælder arbejder udenfor det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejers adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse.

Ethvert arbejde, som udlejeren iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

§ 12 – Lejerens ændringer af det lejede:

Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke foretage ændringer af det lejede.

Lejeren har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, med mindre udlejerens godtgør, at ejendommens el- og afløbskapacitet og lign. ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejerens, inden installationen foretages.

Alle arbejder skal udføres i overensstemmelse med offentlige forskrifter, påbud fra offentlige myndigheder og krav fra forsyningsvirksomheder m.v.

Har lejeren foretaget ændringer, installationer m.v. i det lejede efter aftale med udlejer, tilhører installationerne m.v. udlejerens, med mindre der i den konkrete situation indgås anden aftale. Lejeren har den fulde vedligeholdelsespligt af de pågældende installationer m.v.

§ 13 – Skiltning:

Lejeren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede i det omfang, det er sædvanligt efter forretningens og ejendommens art.

Udformning og placering skal opfylde offentligretlige forskrifter og myndighedskrav og må ikke være til gene for ejendommen, dens brugere, brugere af omliggende ejendomme eller øvrig skiltning på ejendommen. Det skal tilstræbes, at bygningen fremtræder med et ensartet præg.

Skiltningen skal i alle tilfælde på forhånd godkendes af udlejerens.

Ved lejemålets ophør, er lejeren forpligtet til at fjerne skiltningen.

§ 14 – Renholdelse m.v.:

Lejeren sørger selv for bortskaffelse af alt eget affald. Emballage og lignende må ikke henstilles udenfor det lejede. Egne affaldscontainer skal henstilles i den for alle lejere på Lille Kolstrup 20 fælles container gård.

Udlejer forestår enhver renholdelse af ejendommens udensomsarealer, herunder fejning, belysning, snerydning og glatførebekæmpelse, dokumenteret udgifter hertil fordeles forholdsvis til alle lejere i Frøforsyningen.

Det lejede og ejendommens udensomsarealer skal til enhver tid fremstå i pæn, ryddelig og renholdt stand.

Der skal udvises hensyn til ejendommens øvrige lejere, herunder unødigt støj såsom højt musik,

en meget larmende adfærd, såvel inde som uden for bygningen.

Rygning i bygningen er STRENGT FORBUDT.

§ 15 – Vedligeholdelsespligt:

Lejeren har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt. Bortset herfra påhviler vedligeholdelsespligten udlejer.

Lejerens vedligeholdelsespligt efter foregående afsnit omfatter følgende:

Synlige VVS-installationer, el-installationer, rensning af afløb, indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.

Det lejede skal til enhver tid fremtræde i velvedligeholdt stand. Udlejeren og hans repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, hvorvidt lejerens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

Lejeren er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejeren kan kræve til opfyldelse af lejerens vedligeholdelsesforpligtelse. Såfremt lejeren ikke uden ugrundet ophold efter modtagelse af skriftligt påkrav har udført et påkrævet vedligeholdelsesarbejde, er udlejeren berettiget til at lade arbejdet udføre for lejerens regning. Det beløb, som udlejeren har lagt ud til dette formål, skal betales af lejereren senest 7 dage efter påkrav. Betaling af dette beløb anses som pligtig pengeydelse i lejerforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

§ 16 – Lejerforholdets ophør. Lejerens fraflytning:

Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejereren give adgang til besigtigelse af det lejede med henblik på genudlejning.

Lejeren fastsætter tiden herfor. Den skal dog være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Besigtigelsen kan kun finde sted med deltagelse af udlejeren eller dennes stedfortræder. Såfremt lejeren ikke er tilstede, eller er repræsenteret ved anden, kan besigtigelse kun finde sted, såfremt udlejeren eller fast repræsentant for denne deltager i besigtigelsen.

Når lejerforholdet er opsagt af lejereren eller af udlejeren, uden at lejereren har gjort indsigelser mod opsigelsen, har udlejeren ret til at skilte på ejendommens facade eller i lejemålets vinduer med et skilt med teksten "Til leje" tillige med angivelse af, hvem henvendelse kan rettes til om leje.

Med mindre andet er aftalt, skal lejereren fraflytte det lejede senest 14 dage forinden lejerforholdets ophør af hensyn til det lejedes istandsættelse. Ved vanrøgt eller anden uforsvarlig omgang med det lejede er lejereren endvidere forpligtet til at betale leje i perioden fra lejerforholdets ophør og indtil istandsættelse har fundet sted. Istandsættelsen, der sker ved udlejeren foranstaltning, idet udlejeren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet, skal ske uden uforholdent ophold.

Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Såfremt lejereren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra de lejede lokaler, er udlejeren berettiget til at bortskaffe dem for lejerens regning. Udlejeren skal forinden have afgivet påkrav til lejereren med angivelse af en rimelig frist, som skal være udløbet, uden at lejereren har fjernet sine ejendele.

Lejeren er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelsen har fundet sted samt erstatte udlejeren ethvert tab i den anledning, f.eks. lejetab og erstatning til en anden lejer.

§ 17 – Det lejedes stand ved fraflytning:

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort og i samme stand som ved overtagelsen af lejemålet, **fratrasket almindeligt slid og ælde.**

Parterne har aftalt, at der skal foretages en fælles besigtigelse med henblik på udarbejdelse af en fraflytningsrapport med billedokumentation.

Det lejede skal af lejereren på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændigt rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for lejerens regning. Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal lejereren aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende. Dette gælder også nøgle til låse, som lejereren har isat. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for lejerens regning.

§ 18 – Afleveringsforretning og reklamation:

Udlejeren indkalder med mindst 1 uges varsel til en afleveringsforretning, der – med mindre andet aftales – skal afholdes snarest muligt og senest 1 uge efter fraflytningen.

Udlejeren skal for at kunne gøre mangelskrav gældende mod lejereren fremsende skriftligt krav mod denne senest 4 uger efter fraflytningdagen. Denne frist gælder dog ikke, såfremt lejereren har handlet svigagtigt, eller manglerne ikke kan erkendes ved sædvanlig agtpågivenhed. I sidstnævnte tilfælde skal udlejeren rette henvendelse til lejereren senest 4 uger efter, at manglerne er opdaget eller burde være opdaget.

§ 19 – Lejerens omsorgspligt m.v.:

Lejeren skal behandle det lejede forsvarligt.

Lejeren er erstatningsansvarlig for skader på ejendommen, der forvoldes af lejereren, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Skader, vis udbedring er uopsættelig, skal lejereren straks anmelde til udlejereren. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

§ 20 – Misligholdelse:

Ved væsentlig misligholdelse fra en parts side, er den anden part berettiget til at hæve lejeaftalen, såfremt det hæve begrundende forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold efter skriftlig påkrav herom.

Ved lejeforholdets ophævelse på grund af misligholdelse, er den misligholdende part forpligtet til at betale den anden part erstatning efter dansk rets almindelige regler. Erstatningskravet omfatter også driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

§ 21 – Fremleje, bortforpagtning, afståelse og genindtræden:

Lejer har ret til at fremleje det lejede.

Lejer har ret til afståelse samt genindtrædelsesret af det lejede i overensstemmelse med Erhvervslejelovens §53

Der kan afstås til en lejer der falder ind under den gældende lokalplan M72, dog begrænset til liberale erhverv, privat service, forsamlingslokaler, foreningsaktiviteter og fritidsformål.

Det er en betingelse for afståelse, at lejereren fremsender kopi af bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem den indtrædende og den udtrædende lejer.

Såfremt lejemålet med den nye lejer, til hvem lejer måtte afstå lejemålet, ophører på grund af misligholdelse, har lejer ret til at indtræde i lejemålet på betingelse af, at lejer inden 14 dage efter udlejers påkrav godtgør udlejer alle dokumenterede omkostninger til dækning af lejerestancer, omkostninger ved udsættelse m.v. og udlejers øvrige udgifter i forbindelse med misligholdelsen.

§ 22 – Tvister, værneting:

Enhver tvist mellem nærværende lejeforholds parter afgøres af byretten i **Sønderborg** som rette værneting.

§ 23 – Tinglysning:

Lejer er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for udlejereren at lade sit eget eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen.

Lejekontrakten respekterer de på tidspunktet for tinglysning af nærværende lejekontrakt tinglyste servitutter og andre ejendomsbyrder samt nuværende og fremtidige tinglyste hæftelser for lån i danske realkreditinstitutter. Lejeren respekterer endvidere ejendommens eventuelle opdeling i ejerlejligheder.

Afløsning af lejekontrakten kan finde sted på grundlag af lejerens skriftlige opsigelse af lejeforholdet eller på grundlag af en udskrift af fogedprotokollen, hvoraf fremgår, at lejeren er blevet udsat af det lejede. Afløsning finder i øvrigt sted efter dansk rets almindelige regler.

Omkostninger ved afløsningen betales af lejeren. Såfremt udlejer foranstalter og betaler for afløsningen, er udlejer berettiget til at anvende depositum til dækning heraf.

§ 24 – Kontraktsændringer:

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne kontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

§ 26 – Lovændringer:

Ved ændringer i lovgivningen om erhvervslejemål, der træder i kraft efter indgåelsen af denne aftale, skal de lovbestemmelser, der gælder på aftaletidspunktet, fortsat være gældende, medmindre andet fremgår af denne aftales bestemmelser.

§ 27 – Kontraktsomkostninger:

Eventuel tinglysningsafgift, for tiden kr. 1.400,00, betales af lejeren.

I øvrigt betaler hver part de udgifter, han måtte have haft til juridisk eller anden assistance i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

§ 28 – By- og Boligministeriets checkliste:

Parterne erklærer ved deres underskrift tillige, at de forinden lejekontraktens underskrivelse er blevet opfordret til dels at gennemgå denne, dels at søge rådgivning hos advokat eller anden sagkyndig, såfremt den pågældende ikke selv besidder sådan sagkundskab.

Nærværende lejekontrakt underskrives i 2 ligelydende eksemplarer.

Bilag:

Mål fast tegning med arealstørrelse, de lejede arealer er markeret med gråt omrids

Aabenraa, den

Aabenraa, den

Som udlejer:

Som lejer:

KLT Projekter A/S

Aabenraa kommune