

Erhvervslejekontrakt

mellem

Aabenraa Kommune
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

(herefter benævnt "Udlejer")

og

Mars Invest Aps
Marsvænget 112
6710 Esbjerg V
CVR: 37888532

(herefter benævnt "Lejer")

Indholdsfortegnelse

1. LEJEMÅLET.....	3
2. LEJEMÅLETS ANVENDELSE	4
3. LEJEMÅLETS STAND	4
4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, VARIGHED OG OPHØR.....	4
5. INVENTAR.....	5
6. LEJENS STØRRELSE.....	6
7. LEJENS BETALING	6
8. DEPOSITUM	6
9. VAND, VARME, EL OG RENOVATION.....	6
10. FREMLEJE OG AFSTÅELESRET	7
11. RENHOLDELSE MV.	7
12. VEDLIGEHOLDELSE MV.	7
13. HÆNDELIG UNDERGANG.....	8
14. ÆNDRINGER AF LEJEMÅLET.....	8
15. HUSORDEN	8
16. FORSIKRINGER OG ANSVAR	9
17. FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF LEJEMÅLET.....	9
18. ÆNDRINGER I KONTRAKTEN.....	9
19. TINGLYSNING	9
20. MOMS	9
22. ØVRIGE BESTEMMELSER.....	10
23. UNDERSKRIFTER.....	11
24. TEGNING AF LEJEMÅL.....	12
25. KORTBILAG	13

1. Lejemålet

- 1.1 Det lejede (herefter benævnt "Lejemålet") består af 2 sammenbyggede enheder, bestående af en servicebygning samt 10 boliger og et fællesrum og 7 rækkehuse på ejendommen, matr. Nr. 349 og 983 beliggende Gammel Søndergade 20A og Gammel Søndergade 20L. Lejemålets udstrækning fremgår af nedenstående tegning.

For lejen kan Lejer råde over begge bygningsenheder, parkeringsplads og udenoms arealer, under hensyntagen til naboer - jævnfør husorden som udarbejdes i forbindelse med indgåelse af lejemål.

- 1.2 De til Lejemålet hørende parkeringspladser kan benyttes af Lejer til parkering af køretøjer. Der må ikke oplagres materialer eller containere på parkeringspladsen eller udføres større reparationsarbejder på køretøjer eller andre genstande. Parkeringspladsen må ej heller anvendes til overnatning.

- 1.3 Lejemålets areal udgør 1.690 m² fordelt som følger jævnfør BBR:

Gammel Søndergade 20A – samlet bygningsareal	1.220 m ²
Gammel Søndergade 20A – heraf boligareal 10 boliger	862 m ²
Gammel Søndergade 20A – heraf erhvervsareal	358 m ²
Gammel Søndergade 20L – samlet bygningsareal	470 m ²
Gammel Søndergade 20 L – heraf boligareal 7 boliger	470 m ²

Parterne er enige om, at dette areal er gældende for Lejemålet uanset evt. opmålinger. Såfremt en opmåling af Lejemålet således efterfølgende viser, at Lejemålet rent faktisk er mindre eller større end det oplyste kvadratmeterantal, medfører dette ikke en ændring i lejen.

- 1.4 Lejeaftalen giver endvidere Lejer brugsret til udendørs arealer som vist på kortbilaget på side 12.

2. Lejemålets anvendelse

- 2.1 Lejemålet skal anvendes til bolig eller indkvartering, bospisning og overnatning for Lejers personale eller personale fra eksterne service- og håndværksfirmaer. Fastsættelse af huslejen er sket under hensyn til Lejemålets anvendelse, Lejemålets stand og lejeniveauet i området.
- 2.2 Udlejer indestår for, at den i punkt 2.1 beskrevne anvendelse ikke strider mod lokalplanen eller andre offentlige forskrifter eller mod tinglyste servitutter, og at der til Lejemålet er indhentet en 3 årig dispensation fra lokalplan 2.09.a.
- 2.3 Lejemålets installationer er i normal god og brugbar stand på Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 2.4 Udlejer bærer ikke ansvaret for Lejers konkrete anvendelse af Lejemålet. Lejer har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser – herunder også en evt. byggetilladelse - der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Lejer afholder samtlige omkostninger hertil.
- 2.5 Lejemålet ønskes anvendt til boliger for ca. 34 voksne personer jævnfør projektbeskrivelse dateret Blåvand 28.10.2018 i tilbud af 26. oktober 2018.

3. Lejemålets stand

- 3.1 Lejemålet overtages som det er og forefindes og som beset og godkendt af Lejer pr. Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejemålet er ikke ny istandsat, men i en brugbar stand.
- 3.2 Da lejemålet fremstår i en ikke ny istandsat, men brugbar stand, laves der fotodokumentation af lejemålet inden indflytning.

4. Lejemålets begyndelse, varighed og ophør

- 4.1 Lejemålet overtages af Lejer den 1. december 2018 (herefter kaldt "Ikrafttrædelsestidspunktet").
- 4.2 Lejemålet kan opsiges af Lejer eller Udlejer med 12. måneders varsel til den 1. i en måned.
- 4.3 Lejemålet ophører uanset årsag til den 28. september 2021.
- 4.4 Ved gentagne overtrædelser af husorden eller denne kontrakt og efter 2 skriftlige advarsler til Lejer, kan Udlejer opsiges Lejer til fraflytning med 3 måneders varsel til den 1. i måneden.

5. Inventar

- 5.1 Der medfølger hårde hvidevarer i nogle af lejlighederne. Udlejer indestår ikke for funktionen af disse og Lejer kan således ikke rette krav mod Udlejer i den henseende.

6. Lejens størrelse

6.1 Lejen andrager minimum 227,81 kr. pr. m² pr. år (niveau 2018) ekskl. moms og er sammensat som følger.

Gl. Søndergade 20A	1220 m ²	á kr.	227,81	277.929 kr.
Gl. Søndergade 20L	470 m ²	á kr.	227,81	107.071 kr.

Samlet leje ekskl. Moms pr. år 385.000,00 kr.

Samlet leje ekskl. Moms pr. måned 32.083,33 kr.

Lejen omfatter de skatter og afgifter, der påhviler Lejemålet.

Ud over lejen betaler Lejer forbrugsafgifter jævnfør pkt. 9

7. Lejens betaling

7.1 Lejen forfalder til betaling månedsvis forud, og forfalder første gang 1. december 2018.

7.2 Lejen reguleres en gang årligt den 1. januar, første gang den 1. januar 2020. Lejen reguleres med den årlige ændring i nettoprisindekset fra januar måned forrige år til januar måned forud for reguleringstidspunktet, dog minimum med 2%. Der varsles med regulering med indeks og ny husleje en måned før ændring af lejen.

7.3 Erhvervslejelovens § 14 finder ikke anvendelse på Lejemålet.

7.4 Lejen opkræves månedsvis forud hver den 1. i en måned af Aabenraa kommune ved fremsendelse af indbetalingskort til Lejer.

8. Depositum

8.1 Lejer betaler depositum svarende til 3 måneders leje der forfalder til betaling sammen med 1. måneds husleje

9. Vand, varme, el og renovation

9.1 Lejer afregner direkte med forsyningsselskab for levering af vand, naturgas, el og renovation til Lejemålet.

9.2 Der gøres opmærksom på, at der til lejemålet er 12 elmålere, 1 vandmåler og 1 naturgasmåler for afregning med forsyningsselskaber. Derudover er der fordampningsmålere på radiatorer og bi-målere for koldt og varmt vand til hver af de 17 boligenheder til afregning individuelt, såfremt lejer ønsker dette til 3. part.

9.3 Forbrugstal ved fuld drift af bygning som plejehjem i år 2011

Naturgas-forbrug:	22.500 m ³ /år
El-forbrug:	43.000 kWh/år
Vand-forbrug:	1.040 m ³ /år

10. Fremleje og afståelsesret

- 10.1 Lejer kan hverken helt eller delvist overdrage sine rettigheder efter denne kontrakt til andre, uden tilladelse fra Aabenraa kommune.

11. Renholdelse mv.

- 11.1 Lejer påtager sig at føre tilsyn med ejendommen og holde adgangsarealerne og fællesarealer i pæn og ryddelig stand. Adgangsarealer og fællesarealer må ikke bruges til opbevaring af nogen art.
- 11.2 Lejer forestår vintervedligeholdelse i form af snerydning, saltning og grusning omkring Lejemålet. Udstrækningen af lejers vintervedligeholdelse er indtegnet på oversigtstegning til sidst i denne lejekontrakt.

12. Vedligeholdelse mv.

- 12.1 Indvendig vedligeholdelse, herunder mindre reparationer på tekniske installationer og service på naturgasfyr, hvidtning, maling, tapetsering samt behandling af gulve påhviler Lejer, i det omfang dette er nødvendigt for, at Lejemålet kan holdes i en vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori Lejemålet blev overtaget på Ikrafttrædelsestidspunktet, dog undtaget slid og ælde, der følger af Lejemålets anvendelse, jf. pkt. 2.1. Vedligeholdelse og udskiftning af alle hårde hvidevarer, køkken- og badeværelsesinventar påhviler også Lejer.
- 12.2 Udvendig vedligeholdelse, herunder vedligehold af facader og tag, samt udskiftning af hele tekniske installationer i bygningen som el-, vand- og varmeforsyning, herunder ventilationsanlæg, påhviler Udlejer.

13. Hændelig undergang

- 13.1 Ved væsentlig forandring af lejede, f.eks. kondemnering, brand eller anden hændelig undergang, ophører nærværende aftale og der kan ikke fremsættes krav af nogen art mod Udlejer, herunder genhusningspligt m.v..

14. Ændringer af Lejemålet

- 14.1 Lejer er berettiget til at foretage ændringer af Lejemålet i overensstemmelse med erhvervslejelovens §§ 37-39.
- 14.2 Lejer har i alle tilfælde pligt til at give Udlejer skriftlig meddelelse om, at ændringen foretages på ejendomme@aabenraa.dk .

15. Husorden

- 15.1 Det påhviler Lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at Udlejers og evt. øvrige lejeres interesser ikke krænkes.
- 15.2 Lejer og dennes eksterne lejere skal overholde den husorden der udarbejdes i forbindelse med indgåelse af denne lejekontrakt.

16. Forsikringer og ansvar

- 16.1 Udlejer skal holde Lejemålet bygningsbrandforsikret på sædvanlig måde.
- 16.2 Lejer tegner selv brand-, skades- og tyveriforsikring for eget inventar efter egen bestemmelse.

17. Fraflytning og tilbagelevering af Lejemålet

- 17.1 Ved fraflytning skal Lejemålet afleveres i samme stand som pr. ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 3 – Lejemålets stand.
- 17.2 Inden fraflytningdagen har Lejer - med mindre andet aftales med Udlejer - ret og pligt til at fjerne løsøre, inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat af Lejer, samt at tilbageføre eventuelle ændringer, således at Lejemålet fremtræder som det var indrettet på Ikrafttrædelsestidspunktet.
- 17.3 Senest på fraflytningdagen gennemføres efter indkaldelse fra parterne en fælles besigtigelse af Lejemålet (flyttesyn) til fastlæggelse af eventuelle vedligeholdelses- eller retableringsarbejder, som skal udføres for Lejers regning. Der laves fotodokumentation i forbindelse med flyttesyn. Udlejer eller en af Udlejer antaget rådgiver udarbejder herefter en fraflytningsrapport.
- 17.4 Såfremt arbejder, som Lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningdagen, udføres arbejderne ved Udlejers foranstaltning og for Lejers regning.
- 17.5 Udlejer kan ikke gøre krav gældende efter punkt 17.3 og 17.4, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra modtagelse af fraflytningsrapporten.
- 17.6 En eventuel tvist om omfanget af de vedligeholdelses- eller retableringsarbejder, der skal udføres ved fraflytning, afgøres af en sagkyndig, jf. punkt 21.1.
- 17.7 Lejers pligt til at betale leje ophører på fraflytningdagen, og der betales således ikke leje under udførelsen af vedligeholdelses- eller retableringsarbejder, jf. punkt 17.3.

18. Ændringer i kontrakten

- 18.1 Ændringer i denne kontrakt er alene gyldige, såfremt de udfærdiges skriftligt.

19. Tinglysning

- 19.1 Lejer er berettiget til for egen regning at lade lejekontrakten tinglyse på ejendommen. Lejer er forpligtet til at aflyse lejekontrakten ved dennes ophør. Sker dette ikke, er Udlejer berettiget til at foretage aflysning for Lejers regning.

20. Moms

- 20.1 Udlejer og ejendommen er ikke frivilligt momsregistreret for udlejning af det lejede.

- 20.2 Udlejer er berettiget til, med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse, at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.
- 20.3 Momsregistrering af ejendommen vil medføre, at alle ydelser og udgifter, som Lejer skal betale til udlejer i henhold til denne kontrakt, tillægges moms, p.t. 25%, i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herfor.

21. Tvister

- 21.1 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for Sønderborg Byret i første instans.
- 21.2 Tvister om mangler ved ind- og fraflytning samt regulering til markedslejen afgøres dog af en sagkyndig udpeget af Det Danske Voldgiftsinstitut. Den sagkyndiges afgørelse er endelig. Den sagkyndiges kompetence omfatter dog ikke spørgsmål af retlig karakter, med mindre begge parter samtykker hertil.

22. Øvrige bestemmelser

- 22.1 Erhvervslejelovens regler gælder for lejeforholdet, hvor de ikke er fraveget i denne kontrakt.
- 22.2 Denne lejeaftale indgås i to eksemplarer, således at begge parter har et originalt eksemplar. Dette gælder også, hvis lejekontrakten tinglyses på ejendommen.
- 22.3 Hver part bærer udgiften til egne rådgivere i forbindelse med aftalens indgåelse.
- 22.4 Lejeaftalen er ikke bindende, før den er underskrevet af begge parter.

23. Underskrifter

_____, den _____ 2018

For Udlejer:

Navn: Mette Møldrup Hornbek

Kommunale Ejendomme

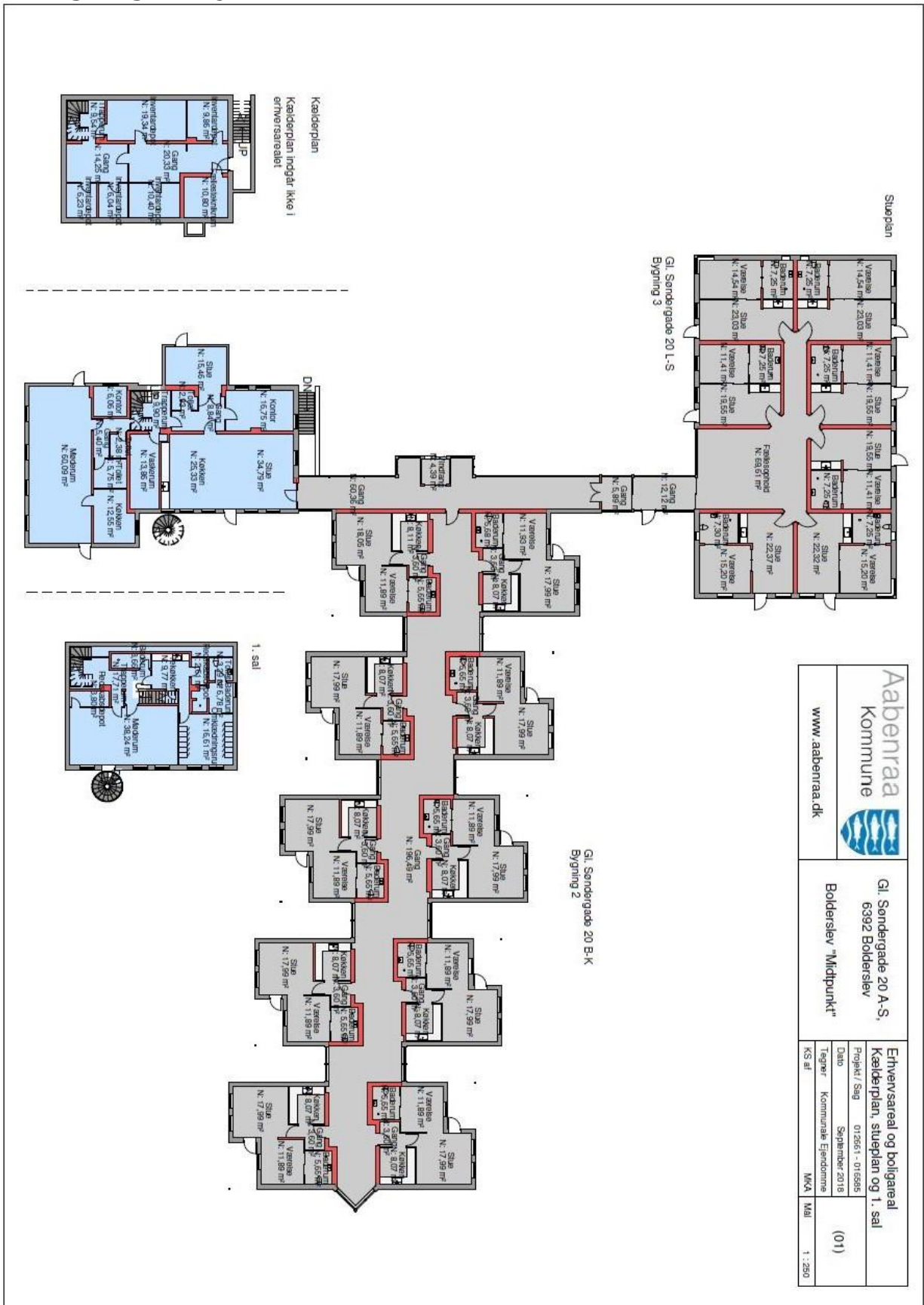
_____, den _____ 2018

For lejer:

Navn: John Christensen

Mars Invest Aps

24. Tegning af lejemål



25. Kortbilag

