

# **Bilag 4**

# **ERHVEVSLEJEKONTRAKT**

# **FREMLEJE**

## **Lejemålet:**

Fælleskontor, enkeltmandskontor, mødelokaler og andel af fælleslokaler, garage og p areaal ved:

Endelavevej 5  
8700 Horsens

Matr. nr. 858a, Horsens markjorder

## **INDHOLD:**

§ 1. DET LEJEDE

§ 2. DET LEJEDES BENYTTELSE

§ 3. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG OPHØR

§ 4. LEJENS STØRRELSE OG REGULERING

§ 5. VARME, VARMT/KOLDT VAND, EL OG KRAFT SAMT FÆLLESUDGIFTER

§ 6. DEPOSITUM

§ 7. VEDLIGEHOLDELSE

§ 8. RENHOLDELSE OG RENOVATION

§ 9. FORANDRINGER AF DET LEJEDE

§ 10. SKILTNING

§ 11. FORSIKRINGER

§ 12. LEJEMÅLETS OVERTAGELSE OG AFLEVERING

§ 13. AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDEN

§ 14. FREMLEJE

§ 15. PLIGTIGE PENGEYDELSER I LEJEFORHOLDET

§ 16. TINGLYSNING

§ 17. TVISTER

§ 18. OMKOSTNINGER

§ 19. SUPPLERENDE AFTALER

BILAG

## PARTERNE

Horsens Kommune  
Afd. for Service og Beredskab  
Endelavevej 5a  
8700 Horsens (i det følgende benævnt fremlejer)

fremlejer herved til

§ 60 selskabet  
Sydøstjyllands Brandvæsen  
Endelavevej 5a  
8700 Horsens  
CVR nr. ? ikke etableret endnu (i det følgende benævnt lejer).

Fremlejen af lejemålet er udtrykkeligt aftalt med udlejer, Horsens Kommune, Affald og Genbrug.

### § 1. DET LEJEDE

#### 1.1.

Det lejede omfatter lokaler i administrationsbygning, opvarmet garage/lager og p-areal. Se nedenfor:

	m <sup>2</sup>
Fælleskontor	71
Enkeltmandskontor	16,5
Mødelokaler og andel i fællesarealer	50
Opvarmet garage til indsatslederbiler mv	150
P-areal til små indsatslederbiler (2 pladser)	30
P-areal til personale (adgang til 6 pladser)	90

Kontor og garage er beliggende Endelavevej 5, 8700 Horsens,

Herudover er der også adgang til arkivrum på Endelavevej 5.

#### 1.2.

Lejer har brugsret til omklædningsfaciliteter og opholdsrum med køkken beliggende i forlængelse af bygning 5.

#### 1.3.

Lejer har i fællesskab med de øvrige brugere i ejendommen brugsret til fællesarealer.

### § 2. DET LEJEDES BENYTTELSE

#### 2.1.

De lejede lokaler til anvendes til kontorformål og den lejede garage anvendes til indsatsbiler. Lokalerne må ikke uden fremlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Garagerne må ikke benyttes som alm. autoværksted.

## 2.2.

Fremlejer indestår for, at anvendelsen af det lejede til den ovenfor angivne anvendelse på ikrafttrædelsestidspunktet ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.

Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede er i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og offentlige forskrifter, herunder med hensyn til miljø og arbejdsmiljø samt de på ejendommen tinglyste servitutter.

Eventuelle myndighedskrav i anledning af lejers særlige anvendelse af det lejede, er fremlejer uvedkommende. Eventuel ombygning, istandsættelse og indretning, der måtte blive forlangt af offentlige myndigheder som vilkår for den af lejer påtænkte anvendelse af det lejede, foretages af lejer for dennes regning, idet vilkårene i § 10 i øvrigt finder anvendelse.

Lejer er pligtig at friholde fremlejer for eventuelle gener, som måtte blive påført ejendommens øvrige brugere i anledning af ombygning, istandsættelse og indretning, som nævnt.

## 2.3

Parterne er enige om, at lejer ikke fra det lejede skal drive en virksomhed, hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Lejemålet er derfor ikke omfattet af Erhvervslejelovens § 62.

## 2.4.

Lejer skal under lejemålets løbetid omgås det lejede forsvarligt og er pligtig at afholde alle udgifter vedrørende skader på det lejede eller ejendommen i øvrigt, som forvoldes af lejer, lejers personale eller andre personer, som har fået adgang til ejendommen og det lejede af lejer.

Lejer er tillige erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers installationer, ombygninger eller øvrige råden over det lejede.

Lejer er pligtig til straks at foretage anmeldelse til fremlejer, hvis der sker sådan skade på det lejede eller ejendommen, at udbedring er uopsætteligt nødvendig. Forsømmer lejer at foretage sådan anmeldelse, svarer han al deraf følgende skade.

## 2.5.

Det lejede må ikke anvendes til drift af forurenende virksomhed.

Lejer friholder fremlejer for ethvert ansvar og tab samt enhver risiko og udgift, der følger af lejers anvendelse af miljøskadelige stoffer.

På fremlejers forespørgsel er lejer forpligtet til at udlevere kopi af alt materiale vedrørende lejers miljømæssige forhold. Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede til enhver tid er miljømæssig forsvarlig, herunder at samtlige myndighedskrav til lejers virksomhed til stadighed opfyldes.

## 2.6.

Uanset om en del af ejendommens fællesareal er indregnet i bruttoarealet for det lejede, disponerer fremlejer suverænt over ethvert fællesareal og alle udenomsarealer, det være sig fortov, gårdarealer samt alle øvrige fællesarealer, f.eks. trapper, elevatorer m.v. Det indebærer, at fremlejer suverænt disponerer over disse arealer, herunder også til fordel for tredjemand og såvel mod vederlag som uden vederlag. F.eks. er det tilladt fremlejer at udleje til reklamepladser, mobilantener m.v.

## 2.7.

Skulle der i lejemålets løbetid opstå skader på lejers ejendom ( inventar o.l.) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved lejemålet, kan fremlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt fremlejer har handlet ansvarspådragende.

2.8.

Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke bortfalder lejekontrakten uden erstatning, og fremlejer har ikke pligt til at tilbyde lejer at leje andre lokaler i ejendommen.

Endvidere er fremlejer ikke pligtig at tilbyde lejer lokaler i ejendommen, selv om denne efter ødelæggelsen ombygges/genopføres.

### § 3. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG OPHØR

3.1.

Det lejede overtages af lejer den 1. januar 2016, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.

3.2.

Lejemålet kan opsiges af begge parter med et års opsigelse.

Lejeaftalen kan genforhandles hvis begge parter ønsker det.

Aftalt uopsigelighed er ikke til hinder for opsigelse/ophævelse som følge af lejers misligholdelse, og dette kan i så fald uanset det aftalte varsel ske med det varsel, som måtte være hjemlet i lejelovgivningen.

Lejer er uberettiget til uden fremlejers skriftlige samtykke, at fraflytte det lejede forinden lejeforholdets ophør. Tilsidesætter lejer denne pligt, er lejer erstatningsansvarlig overfor fremlejer for det tab, som fremlejer måtte lide i den anledning, f.eks. lejetab, mistet afskrivningsret, omkostninger i forbindelse med genudlejning, herunder omkostninger til annoncering, ejendomsmægler m.v.

Såfremt lejeren i uopsigelighedsperioden, jfr. pkt. 3.2. er i misligholdelse med sin forpligtelse til at betale leje og andre pligtige pengeydelse, og skyldig forfalden leje og anden pligtig pengeydelse ikke er betalt senest 4 måneder efter rettidig betalingsdato, forfalder restlejen i hele lejers uopsigelighedsperiode til øjeblikkelig betaling på fremlejers skriftlige anmodning. For resten af lejers uopsigelighedsperiode opgør fremlejer én gang årligt, hver den 1. juni, summen af lejebeløbet, som fremlejer måtte have opnået ved udlejning af ejendommen til tredjemand, hvilket beløb fremlejer senest den 1. juli samme år tilbagebetaler lejer. For at fremlejer kan gøre denne bestemmelse gældende, er det en forudsætning, at lejer ved lejerestance har modtaget en normal påkravsskrivelse fra fremlejer.

### § 4. LEJENS STØRRELSE OG REGULERING

4.1.

Den årlige leje er aftalt til

	m <sup>2</sup>	Pris/m <sup>2</sup>	Lys, varme mv.	Samlet pris
Fælleskontor	71	558,8	101,6	46.888
Enkeltmandskontor	16,5	558,8	101,6	10.897
Mødelokaler og andel i fællesarealer	50	558,8	101,6	33.020
Opvarmet garage til indsatslederbiler mv	150	203,2	101,6	45.720
P-areal til små indsatslederbiler (2 pladser)	30	50,8		1.524
P- areal til personale (6 pladser)	90	50,8		4.572
				<b>142.621</b>

Den årlige leje er aftalt til 142.621 kr. Lejen erlægges halvårligt forud (januar, juli). Horsens Kommune sender opkrævning til selskabet.

Lejen pålægges ikke moms.

Betaling af leje skal ske senest 30 dage fra fakturaens datering.

#### 4.2.

Hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2017, forhøjes den hvert år pr. 31. december året før gældende årlige leje i overensstemmelse med den procentvise stigning i nettoprisindekset, dog minimum med 3 % af den pr. 31. december året før gældende årlige leje. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til oktober måned året forinden reguleringen.

## § 5. VARME, VAND, EL OG KRAFT SAMT FÆLLESUDGIFTER

### 5.1

Fremlejer forsyner de lejede lokaler med varme, el og ventilation samt varmt og koldt vand. Udgifterne hertil er indeholdt i lejen, og lejer betaler således ikke særskilt herfor.

Lejen er herudover inkl. rengøring.

## § 6. DEPOSITUM

### 6.1.

Der betales ikke depositum.

## § 7. VEDLIGEHOLDELSE

### 7.1.

Udgifter til indvendig og udvendig vedligeholdelse påhviler fremlejer.

## § 8. RENHOLDELSE OG RENOVATION

### 8.1.

Renholdelse af det lejede med eventuelle udenomsarealer, herunder fejning og snerydning af udenomsarealer, glatførebekæmpelse af fortov, gade m.v., påhviler fremlejer, der stedse skal sikre, at det lejede og udenomsarealer fremstår i pæn og renholdt stand.

I fællesarealer, fællesrum, interne transportveje m.v. må intet anbringes uden fremlejers tilladelse og fremlejer kan uden ansvar fjerne uberettiget anbragte genstande.

### 8.2.

Lejers renovationsbehov foranstalles af fremlejer og udgiften hertil er indeholdt i lejen. Emballage og lignende må alene henstilles udenfor det lejede efter nærmere anvisning fra fremlejer, ligesom det ikke er tilladt lejer uden fremlejers forudgående skriftlige samtykke at henstille renovationscontainere eller lignende på ejendommen.

## § 9. FORANDRINGER AF DET LEJEDE SAMT FREMLEJERS ADGANG

### 9.1.

Lejer kan ikke uden fremlejers skriftlige samtykke foretage forandringer eller ombygninger af det lejede.

### 9.2.

Lejer er ansvarlig for, at eventuelle forandringer eller ombygninger af det lejede udføres i overensstemmelse med lovgivningen, offentlige forskrifter, forskrifter fra koncessionerede virksomheder samt eventuelle servitutbestemmelser vedrørende ejendommen, herunder således at lejer afholder udgifter vedrørende miljø- og arbejdsmiljø-mæssige forhold.

Fremlejer har ret til at få udleveret et eksemplar af projekt materialet i forbindelse med forandringen eller ombygningen, hvilket eksemplar skal udleveres forinden forandringen eller ombygningen igangsættes.

### 9.4.

Erhvervslejeloven § 38 stk. 1 skal ikke gælde for lejemålet, og lejer har således kun ret til at foretage installationer eller ombygninger i det lejede, i fællesrum eller på bygningen med samtykke fra fremlejer, og i det omfang lejeren har ret dertil efter lovregler, der ikke kan fraviges, for tiden Erhvervslejeloven § 37 og § 38, stk. 2.

Såfremt samtykke gives af fremlejer, skal arbejdet udføres af autoriserede håndværkere, i overensstemmelse med fremlejers anvisninger og på grundlag af sædvanligt projekt, der på forhånd skal godkendes af fremlejer. I øvrigt skal installationer og ændringer i enhver henseende godkendes af offentlige myndigheder på lejers bekostning og foranledning inden igangsættelsen.

Lejer er forpligtet til efter påkrav at stille anfordringsgaranti eller anden betryggende sikkerhed under udførelsen for lejers forpligtelse til at fuldføre den påbegyndte installation eller ombygning og for erstatningsansvar for eventuel skade, der påføres fremlejers eller tredjemands person, ejendom eller ting under udførelsen eller efter udførelsen.

### 9.6.

Fremlejer har uanset evt. aftalt uopsigelighed ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selvom dette berører lejerens brugsret. Ændringer kan gennemføres uanset om de væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

Lejer kan ikke kræve nedslag i lejen eller nogen form for erstatning for eventuelle gener eller ulemper, der måtte blive ham påført i anledning af forandringen eller ombygningen.

### 9.7.

Erhvervslejelovens §§ 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24 gælder ikke for lejeforholdet.

### 9.8.

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

### 9.9.

Varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig og med en frist på mindst 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned. Det samme gælder arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse.

### 9.10.

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

## § 10. SKILTNING

### 10.1.

Enhver skiltning, anbringelse af automater, varer o.l. (fortovsudstillinger) på eller ved ejendommen må kun foretages i.h.t. de servitutter og kommunale bestemmelser, der er gældende for ejendommen samt efter fremlejers forudgående skriftlige godkendelse. Ligeså anbringelse af baldakiner, markiser, solafskærmning, lysreklamer, antenner, parabol o.l. Enhver udgift i forbindelse med det anførte afholdes af lejer.

### 10.2.

Såfremt skiltning m.m. kræver myndighedsgodkendelse, er lejer forpligtet til at indhente nødvendig godkendelse.

### 10.3.

Lejer skal ved sin skiltnings udformning og placering tage tilbørligt hensyn til ejendommen samt øvrig skiltning på ejendommen og skal stedse sørge for, at skiltningen fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand.

### 10.4.

Ved fraflytning påhviler det lejer at fjerne skiltning for egen regning, herunder at fjerne ethvert spor heraf på bygningen eller ejendommen.

### 10.5.

Lejer er pligtig til midlertidigt at nedtage enhver form for skiltning m.v., såfremt fremlejer måtte kræve det for at kunne foretage ejendomsreparationer og lignende.

### 10.6.

Skader på ejendommen forårsaget af lejers indretninger, udbedres af fremlejer for lejers regning.

## § 11. FORSIKRINGER

### 11.1.

Fremlejer tegner og opretholder sædvanlige ejendomsforsikringer og lovpligtig bygningsbrandforsikring på det lejede.

### 11.2.

Lejer sørger selv for forsikrer af løsøre i lejemålet.

### 11.3.

Såfremt lejers specielle virksomhed i henhold til skriftlig erklæring fra fremlejers forsikringssselskab medfører forhøjelse af ejendommens forsikringspræmier, er fremlejer berettiget til at kræve denne forhøjelse betalt af lejer.

## § 12. LEJEMÅLETS OVERTAGELSE OG AFLEVERING

### 12.1.

Det lejede overtages efter nærmere aftale uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i intakt og brugbar stand.

### 12.2.

Ved lejemålets ophør skal lejer senest kl. 12.00 den dag, det lejede skal fraflyttes selvom dette er en helligdag - aflevere det lejede rengjort og ryddet for inventar.



12.3.

Lejer er ved lejemålets ophør pligtig at aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, herunder også sådanne låse, som lejer eventuelt selv har installeret.

12.4.

8 uger før lejemålets ophør har fremlejer ret til at anbringe skilte i og omkring det lejede med henblik på at udbyde lejemålet til leje. Lejer skal med rimeligt varsel give fremlejer adgang til at bese det lejede sammen med mulige lejere.

## § 13. AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDEN

13.1.

Erhvervslejelovens § 55 skal ikke gælde for lejemålet og lejer har således ikke genindtrædelsesret.

## § 14. FREMLEJE

14.1

Lejer har ikke ret til fremleje eller til bortforpagtning/franchise af lejemålet hverken helt eller delvist.

## § 15. PLIGTIGE PENGEYDELSER I LEJEFORHOLDET

15.1.

Betalinger ifølge nærværende kontrakt er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

## § 16. TINGLYSNING

16.1.

Lejer er berettiget til at tinglyse nærværende lejeaftale på ejendommen. Lejekontrakten respekterer nuværende og fremtidige panthæftelser og servitutter samt ejendommens eventuelle udstykning og/eller opdeling i ejerlejligheder.

16.2.

Aflysning kan ske mod forevisning af lejerens skriftlige opsigelse, eller udskrift af fogedbogen om lejerens udsættelse af det lejede eller kopi af ny lejeaftale vedr. det lejede indgået med en ny lejer.

16.3.

Omkostningerne ved tinglysning og aflysning afholdes af lejer.

## § 17. TVISTER

17.1.

Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for domstolene

## § 18. OMKOSTNINGER

18.1.

Hver part bærer egne advokatombkostninger eller omkostninger til andre rådgivere i forbindelse med aftalens udfærdigelse.

## § 19. SUPPLERENDE AFTALER

19.1.

Aftaler, der ændrer eller supplerer nærværende aftale, skal indgås skriftligt for at kunne gøres gældende.

19.2.

Supplerende ændringer eller tilføjelser til denne lejeaftale skal ikke indebære, at der foreligger en ny lejeaftale imellem parterne, medmindre andet direkte fremgår af parternes aftale.

## BILAG

Bilag 1: Bygningsoversigt – med angivelse af lokaler.

Horsens, den / 20    Horsens, den / 20

\_\_\_\_\_  
Fremlejer

\_\_\_\_\_  
Lejer: