

LEJEKONTRAKT

(Ikke-erhvervsbeskyttet)

Parterne

Baggrund og formål

- § 1. Det lejede
- § 2. Anvendelse
- § 3. Ikrafttræden/overtagelse
- § 4. Opsigelse/ophør
- § 5. Fremleje og afståelse
- § 6. Årlig ydelse og depositum
- § 7. Elektricitet, varme og vand
- § 8. Ejendomsudgifter
- § 9. Øvrige udgifter og udgiftsarter
- § 10. Aftalt regulering af lejen
- § 11. Regulering af leje til markedslejen
- § 12. Vedligeholdelse og fornyelser
- § 13. Ændring af lejevilkår - genforhandling - opsigelse
- § 14. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer
- § 15. Ansvar og risiko
- § 16. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede
- § 17. Moms
- § 18. Tvister
- § 19. Tinglysning og omkostninger
- § 20. Inventar
- § 21. Bilag

Udlejer:

Den selvejende Institution
Fælleseje
Skorkærvej 8
6990 Ulfborg

Lejer:

Småskolen på Peterslyst Ridecenter
Vesterlundvej 96 C
8600 Silkeborg

Parterne

Denne lejekontrakt indgås mellem

Udlejer:

Navn: Den selvejende institution Fælleseje
Adresse: Skorkærvej 8, 6990 Ulfborg
CVR nr.: 67 06 12 17
(herefter kaldet udlejer)

og

Lejer:

Navn: Småskolen på Peterslyst Ridecenter
Adresse: Vesterlundvej 96 C, 8600 Silkeborg
CVR nr.: 22 02 86 34
(herefter kaldet lejer)

Baggrund og formål

Småskolen på Peterslyst Ridecenter har ønsket at udvide det lejede areal med Centerbygningen på Peterslyst Ridecenter på 551 m². Denne ny lejekontrakt er en videreførelse af den lejekontrakt, som parterne underskrev den 6. juni henholdsvis den 16. juni 2011 - med de udvidelser, som parterne siden er blevet enige om.

§ 1. Det lejede

Det lejede omfatter 1437 m² af bygningerne på ejendommen Peterslyst.

Lejer har - inden lejekontrakten blev underskrevet - foretaget en nøje gennemgang af det lejede, som af lejeren er antaget som det er og forefindes.

Lejemålet omfatter følgende bygningsarealer:

Det Hvide Hus, Vesterlundvej 92	152 m ²
Centerbygningen, Vesterlundvej 96 A.	551 m ²
Det Røde hus, Vesterlundvej 96 C.	329 m ²
“Rytterstuen” i staldbygningen, Vesterlundvej 96 B.	101 m ²
Værksted i staldbygning, Vesterlundvej 96 B	48 m ²
Pælehuset, Gunildshøjvej 247, bygningsareal i alt.	256 m ²
I alt brutto areal.	1437 m ²

Beregningen af bruttoarealet, som svarer til BBR meddelelsen, er bindende foretaget af udlejer. Arealbekendtgørelse nr. 311 af 27/6 1983 finder ikke anvendelse.

I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nødudgange uanset de hertil knyttede begrænsninger.

Det lejede udgør en del af af ejendommen matr. nr. 6 c samt matr. nr. 6 n

Virklund by, Them samt matr. Nr. 6 v Virklund By, Them, hvis grunde og bygninger herefter er kaldet ejendommen.

Lejemålets postadresse er Vesterlundvej 96, 8600 Silkeborg

§ 2. Anvendelse

- 2.1. Det lejede skal anvendes til socialpædagogisk opholdssted, undervisning m.v. I forbindelse med lejers virksomhed som socialpædagogisk opholdssted og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Udlejer indestår for, at benyttelsen af det lejede til den ovenfor angivne anvendelse på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 3.1, ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning eller de i medfør af brand- og byggelovgivningen samt miljølovgivningen fastsatte forskrifter.

Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet. Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der fremtidigt kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, jfr. i øvrigt punkt 12.4. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

- 2.2. Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.
- 2.3. Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.

Har lejer foretaget ændringer af det lejede, er lejer ved lejerforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, med mindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Udlejer kan forlange, at lejer, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for retableringspligten.

- 2.4. Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændeligt - som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers installationer eller ombygninger.
- 2.5. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter udlejers forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.

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.

Ved fraflytning skal lejer for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt på ejendommen i henhold til ovennævnte, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

Udlejer kan forlange, at skiltning m.v. på ejendommen følger en af udlejer udarbejdet skilteplan.

§ 3. Ikrafttræden /overtagelse

- 3.1. Det lejede overtages af lejer den 1. juli 2017, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.
- 3.2. Lejer skal senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet meddele udlejer eventuelle indsigelser mod det lejede. Udlejer har ret og pligt til at afhjælpe eventuelle mangler indenfor rimelig tid.

§ 4. Opsigelse/ophør

- 4.1. Lejemålet er tidsbestemt, jfr. erhvervslejelovens § 63. Lejemålet begynder den 1. juli 2017 og fortsætter indtil den 30. juni 2026, hvor lejemålet ophører uden varsel.
- 4.2. Fra udlejers side er lejemålet uopsigeligt.
- 4.3. Lejer kan opsige lejemålet med 12 måneders skriftlig varsel til fraflytning den første dag i en måned.

§ 5. Fremleje og afståelse

- 5.1. Lejer har ret til fremleje uden fremlejeafgift. Lejer kan uden udlejers forudgående godkendelse fremleje indtil 20 % af det lejede bygningsareal. Fremleje i mere end 28 dage af mere end 20 % af det lejede bygningsareal forudsætter udlejers godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Fremleje af mere end 50 % af det lejede bygningsareal forudsætter ligeledes udlejers godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Lejer hæfter for fremlejen i enhver henseende. I øvrigt må lejeren ikke overlade brugen af det lejede til andre - hverken helt eller delvist.
- 5.2. Lejer har ikke ret til afståelse til 3. mand - hverken helt eller delvist.

§ 6. Årlig ydelse og depositum

Årslejen udgør 741.924 kr. (basislejen)

- 6.1. Lejen forfalder til betaling månedsvis forud, og forfalder første gang pr. ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af den pågældende måned. Lejen betales i øvrigt månedsvis forud hver den første i måneden.
- 6.2. Senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt betaler lejer et depositum på 68.445 kr. svarende til 3 måneders leje for udvidelsen af lejemålet med Centerbygningen.

Depositum reguleres hvert år i januar sammen med indexreguleringen af huslejen, så det til enhver tid svarer til 3 måneders leje. Første regulering foretages i januar 2018.

Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.

Depositum forrentes ikke.

- 6.3. Udover lejen betaler lejer for elektricitet, varme og vand og for afledning af spildevand iht. § 7 samt ejendomsudgifter iht. § 8.
- 6.4. Alle krav, som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse.

§ 7. Elektricitet, varme og vand

- 7.1. Lejer afholder selv alle udgifter ved det lejedes forsyning med elektricitet, varme og vand samt udgifter til spildevandsrensning.
- 7.2. Lejers andel af udgifterne til elektricitet, varme og vand og af udgifterne til spildevandsrensning opgøres på grundlag af lejers forholdsmæssige andel af det opvarmede bygningsareal set i forhold til de samlede udgifter for hele ejendommen (lejers bygningsareal i m² jfr. § 1 overfor/antallet af opvarmede m² i ejendommen * ejendommens samlede udgifter).
- 7.3. Lejer skal selv afholde udgifter vedrørende det lejede, der følger af nye myndighedskrav.

§ 8. Ejendomsudgifter

- 8.1. Ejendomsskatter pr. 1. januar 2017 er indregnet i lejen. Udover den aftalte leje er udlejer berettiget til hos lejer at kræve refusion af samtlige stigninger i ejendomsskatter- og afgifter efter den 1. januar 2017.
- 8.2. Udlejer er berettiget til hos lejeren i ejendommen at kræve refusion af udgifter til senere ændringer af ejendommens fælles indretning, fælles

installationer, herunder vedrørende elinstallation, fælles vand og varmforsyningsanlæg i det omfang disse ændringer kan henføres til ændrede eller skærpede myndighedskrav, begrundet i lejers forhold, medmindre parterne er enige om at behandle udgiften som en forbedringsudgift.

- 8.3 Endelig opgørelse over ejendomsudgifterne foretages en gang årligt, for tiden for perioden 1. januar til 31. december.
- 8.4 Til dækning af ejendomsudgifterne kan udlejer fastsætte á conto beløb, som forfalder til betaling samtidig med lejen, jf. § 6.1.
- 8.5 Forfaldne ejendomsudgifter forfalder ved udlejers påkrav til betaling.
- 8.6 Lejers andel af ejendomsudgifterne opgøres på grundlag af lejers forholds- mæssige andel af det opvarmede bygningsareal set i forhold til de samlede udgifter for hele ejendommen (lejers bygningsareal i m² jfr. § 1 overfor/antal- let af opvarmede m² i ejendommen * ejendommens samlede udgifter).

§ 9. Øvrige udgifter og udgiftsarter

- 9.1. Udover lejen, jf. § 6, og de i §§ 7 og 8 nævnte udgifter skal lejeren, i det omfang det er muligt, betale følgende udgifter direkte til leverandøren:
 - 9.1.1. Elforbrug i det lejede.
 - 9.1.2. Varmeforbrug i det lejede.
 - 9.1.3. Vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandafled- ning, grønne afgifter m.v.
 - 9.1.4. Bortskaffelse af virksomhedsaffald. Placeringen af affaldscontainere skal ske efter udlejers anvisning.
- 9.2. Såfremt udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, kan udlejer forlange et særskilt depositum til sikkerhed for lejers betalinger.

§ 10. Aftalt regulering af lejen

- 1. Årslejen (basislejen) reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, første gang for året 2018 på grundlag af udviklingen i nettoprisindekset i året 2017. Basislejen er fastsat under hensyntagen til nettoprisindekset for december måned 2016, der udgjorde 100,5. Lejen skal indeksreguleres pr. 1. januar hvert år på grundlag af det for december året før fastsatte nettoprisindeks, således at lejen forhøjes respektivt nedsættes forholdsmæssigt i forhold til udviklingen fra det indeks, der danner grund for den hidtil beregnede leje. Forhøjelsen ved den første regulering beregnes således:

basislejen * (nyt index december 2017) / gl. index) - basislejen

hvor der med "basislejen" forstås den leje, der i lejekontrakten udgør første års leje.

hvor der med "nyt index" forstås nettoprisindekset fra december måned forud for reguleringstidspunktet,

hvor der med "gl. index" forstås nettoprisindekset for december måned det foregående år, og

hvor der med "nettoprisindekset" forstås det af Danmarks Statistik beregnede og offentliggjorte pristal med januar 2015 (= 100) som basistal.

§ 11. Regulering af leje til markedslejen

- 11.1. Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven.

§ 12. Vedligeholdelse og fornyelser

- 12.1. Udgifter til vedligeholdelse af klimaskærmen, hvorved forstås tag, facade og den udvendige side af døre og vinduer (ekskl. ruder), afholdes endeligt af udlejer.
- 12.2. Al indvendig vedligeholdelse af det lejede - d.v.s. alt indenfor lejemålets fysiske rammer - påhviler lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i en god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet.

Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering og vedligeholde gulvbelægninger, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde og om fornødent forny låse, nøgler og ruder. Opregningen af fornævnte dele, lejer skal vedligeholde, er ikke udtømmende men blot eksempler.

- 12.3. Al udvendig renholdelse, vedligeholdelse af belægninger og friarealer m.v., herunder pasning af de ved ejendommen værende beplantninger og fællesarealer samt snerydning, grusning og saltning i fornødent omfang på veje og gårdarealer, renholdelse og vedligeholdelse af al udvendig belysning påhviler lejer. Lejers andel af udgifterne opgøres på grundlag af lejers forholds-mæssige andel af det opvarmede bygningsareal set i forhold til de samlede udgifter for hele ejendommen (lejers bygningsareal i m² jfr. § 1 overfor/antallet af opvarmede m² i ejendommen * ejendommens samlede udgifter).

Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.

- 12.4 Lejeren skal afholde alle udgifter vedrørende det lejede, der følger af nye myndighedskrav vedrørende lejerens virksomhed.
- 12.5 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap. 5.

§ 13. Ændring af lejevilkår - genforhandling - opsigelse

- 13.1. Det er aftalt mellem udlejer og lejer, at reglerne i erhvervslejelovens § 14 ikke skal gælde for lejemålet.

§ 14. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

- 14.1. Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at det forvaltes på en sådan måde, at udlejer og de øvrige lejerers interesser ikke krænkes, hvorved særlig skal fremhæves
1. at lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt,
 2. at der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer. Biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må kun parkere på ejendommen efter udlejers anvisninger.
- 14.2. Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig nøje at overholde.

§ 15. Ansvar og risiko

- 15.1. Lejer drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet, d.v.s. inden indretningen af det lejede med inventar m.v., at tegne erhvervsforsikring omfattende brand, tyveri og vandskade samt glas- og kummeforsikring.
- 15.2. Skulle der i lejeforholdets løbetid opstå skader på lejers ejendom (f.eks. inventar o.lign.) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved det lejede, kan udlejer kun gøres ansvarlig herfor, såfremt udlejer har handlet uagtsomt.

§ 16. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

- 16.1. Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet - og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag - skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i nystandsats med nymalede overflader overalt som på ikrafttrædelsestidspunktet.

- 16.2. Inden ophørstidspunktet har lejer - med mindre andet aftales med udlejer - ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet.
- 16.3. Med mindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det lejedes indretning ikke skal tilbageføres, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 16.4. Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de mangler, som skal afhjælpes. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de konstaterede mangler konverteres til et kontantbeløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Eventuel tvist om konvertering af mangler til kontantbeløb afgøres af den sagkyndige, jf. § 18.2. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve manglerne udbedret for lejers regning og risiko.
- Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler i det lejede.
- 16.5. Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af § 16.1 - 16.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.
- 16.6. De ved flyttesynet konstaterede mangler, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling for ydelser i henhold til §§ 6, 7 og 8 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 9 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktsmæssig stand.

§ 17. Moms

- 17.1. Lejemålet er ikke momsregistreret.

§ 18. Tvister

- 18.1. Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i første instans.
- 18.2. Tvister om konvertering af mangler ved fraflytning til kontanter afgøres dog af en sagkyndig udpeget af Det Danske Voldgiftsinstitut, jf. § 16.4. Den sagkyndiges afgørelse er endelig.

§ 19. Tinglysning og omkostninger

- 19.1. Lejer er berettiget til at lade nærværende kontrakt lyse på ejendommen, med prioritet efter de byrder og hæftelser, som er tinglyst på tinglysningstidspunktet.
- 19.2. Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, kan udlejer foretage aflysningen for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.
- 19.3. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.
- 19.4. Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt.

§ 20. Inventar

- 20.1. Der medfølger ikke inventar.

§ 21. Bilag

- 21.1. Til denne lejekontrakt hører ingen bilag:

Som udlejer:

Dato: 1/7-2017

Den selvejende institution
Fælleseje



Som lejer:

Dato: 1.7.2017

Småskolen på Peterslyst Ridecenter

