

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

mellem

SOM UDLEJER:

Svendborg Kommune
Svendborg Havn
Jessens Mole 6
5700 Svendborg
CVR 29 18 97 30

og

SOM LEJER:

Foreningen Kys Frøen Nu
c/o Steen Juhler
Caroline Amalievej 18, st.
5700 Svendborg
CVR 36 17 25 68
(i det følgende kaldet lejereren)

VEDRØRENDE LEJEMÅLET:

Frederiksø 2
Bygning K, Kantinen mm
5700 Svendborg
Lejenr. 1001-25-01

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. PARTERNE
 2. DET LEJEDE
 3. DET LEJEDES BENYTTELSE
 4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE
 5. OPSIGELSE
 6. LEJE OG DEPOSITUM
 7. FORBRUGSAFGIFTER OG FÆLLESUDGIFTER
 8. DET LEJEDES INDRETNING OG Udstyr
 9. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER
 10. RENOVATION
 11. FORSIKRING
 12. DET LEJEDES AFLEVERING VED FRAFLYTNING
 13. FREMLEJE-, AFSTÅESES- OG GENINDTRÆDELSERET
 14. SKILTNING
 15. OMKOSTNINGER OG TINGLYSNING
 16. GENERELT
-
- | | |
|---------|-----------------------------------|
| BILAG 1 | Lejemål, tegning |
| BILAG 2 | Foreningen Kys Frø Nu's vedtægter |
| BILAG 3 | Boligministeriets checkliste |

1. PARTERNE

Svendborg Kommune
Svendborg Havn
Jessens Mole 6
5700 Svendborg
CVR 29 18 97 30
(i det følgende kaldet udlejer)

og

Foreningen Kys Frøen Nu
c/o Steen Juhler
Caroline Amalievej 18, st.
5700 Svendborg
CVR 36 17 25 68
(i det følgende kaldet lejer)

har indgået følgende lejekontrakt vedrørende lejemålet Bygning K, Frederiksøen 2, 5700 Svendborg.

2. DET LEJEDE

2.1. Det lejedes postadresse er Frederiksøen 2, 5700 Svendborg.

2.2. Lejemålet er ikke opmålt.

De lejede lokaler er:

Kantinen, Mesterkantinen, Det Høje Rum, Omklædningsrummet og Baderummet.

Tegninger, bilag 1.

Udlejer sørger for at der er et toilet og håndvask i lejemålet.

2.3. Der er ikke tilknyttet parkeringspladser til lejemålet.

3. DET LEJEDES BENYTTELSE

3.1. Lejemålet må anvendes til formål i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Bilag 2.

Lejer indhenter fornødne tilladelser fra myndighederne.

Lejemålet må ikke anvendes til private fester o. lign.

Det lejede må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til andet formål.

3.2. Lejeren er i enhver henseende ansvarlig for, at der i eller fra det lejede ikke udøves virksomhed, som er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter, ligesom lejeren alene påtager sig ansvaret og risikoen for, at der ved lejemålets indgåelse samt til stadighed kan opnås de fornødne offentlige tilladelser til den af lejeren ønskede anvendelse af lejemålet.

3.3. Lejeren må ikke foretage nogen forurenende aktivitet på ejendommen.

3.4. Det forudsættes, at benyttelsen af det lejede ikke medfører lugt, støj eller på anden måde nogen form for gene eller ulempe for ejendommens øvrige lejere eller naboer.

- 3.5. Ombygninger eller forandringer af det lejede kræver udlejers forudgående godkendelse. Der tages konkrete stilling til om ændringerne skal reetableres ved fraflytning. Ændringer skal i alle tilfælde opfylde myndighedernes krav.
- 3.6. Lejer har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, jf. ELL § 37, samt ret til efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktsmæssig anvendelse af det lejede, jf. ELL § 38, stk. 2.

4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE

- 4.1. Lejemålet træder i kraft 1. august 2015.
- 4.2. Afvigelser fra det forventede ikrafttrædelsestidspunkt giver ikke lejereren ret til at hæve, at kræve erstatning eller afslag i huslejen, men lejereren betaler ikke leje eller andre ydelser i henhold til denne kontrakt fra et tidspunkt tidligere end den endelige ikrafttræden.
- 4.3. På overtagelsesdagen eller på et andet mellem parterne aftalt tidspunkt gennemgår udlejeren og lejereren sammen lejemålet med henblik på at konstatere, hvorvidt der påhviler udlejeren mangler at udbedre. Synlige mangler ved det lejede skal påtales af lejereren senest to uger efter lejemålets overtagelse.
- 4.4. Lejereren er forpligtet til at give udlejeren eller dennes repræsentant adgang til det lejede indenfor normal arbejdstid med henblik på at udføre eventuelle afhjælpningsarbejder.

5. OPSIGELSE

- 5.1. Lejemålet ophører uden yderligere opsigelse 31. juli 2016.

6. LEJE OG DEPOSITUM

- 6.1. Den årlige leje er aftalt til kr. 30.000,00 incl. moms.
- 6.2. Lejen betales forud for hele lejeperioden senest den 1. august 2015 for perioden fra 1. august 2015 og til 31. juli 2016.
Lejen opkræves af Svendborg Kommune ved fremsendelse af indbetalingskort.
- 6.3. Lejereren betaler forud senest den 1. august 2015 et depositum svarende til 3 måneders leje, kr. 7.500,00 incl. moms.
Depositum opkræves af Svendborg Kommune ved fremsendelse af indbetalingskort.
- 6.4. Depositum tjener til sikkerhed for lejerens opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge nærværende lejekontrakt, for lejerens eventuelle gennemførelse af ombygningsarbejder og reetablering af sådanne, samt til sikkerhed for lejerens forpligtelser i forbindelse med fraflytning.
Depositum forrentes ikke.
- 6.5. Depositum tjener endvidere til sikkerhed for lejerens betaling af et af forsyningselskaberne opkrævet gebyr til aflæsning af varme m.v., såfremt aflæsning skal ske i løbet af et varmeregnskabsår.
- 6.6. Lejereren er pligtig at betale moms af samtlige ydelser, herunder depositum i henhold til

nærværende kontrakt. Momsen er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og erlægges samtidig med ydelserne ifølge nærværende kontrakt. Lejeren er forpligtet til at respektere senere ophævelse af momsregistreringen. Såfremt lejen pålægges anden lovpligtig ydelse af hvilken som helst art, betaler lejeren dette i tillæg til lejen efter samme regler som moms.

- 6.7 Lejers modregning i pligtig pengeydelse kan kun ske med krav, der er fastslået ved forlig eller dom.

7. FORBRUGSAFGIFTER OG FÆLLESUDGIFTER

7.1. Varme.

Lejemålet er ikke forsynet med varme.

Det eksisterende rørsystem må ikke genanvendes.

Lejer er berettiget at etablere varme for egen regning, men det kræver udlejers forudgående godkendelse.

Lejer er bekendt med at det vil være dyrt at opvarme lejemålet.

Afregnes direkte til forsyningsselskab.

7.2. El.

Afregnes direkte til forsyningsselskab.

7.3. Vand.

Afregnes direkte til forsyningsselskab.

7.4 Fællesudgifter.

Udlejer vil blive opkrævet andel af fællesudgifter for de faciliteter, ex. rengøring og varme på toilet og trappearealer, der deles med øvrige lejere.

7.5. Forbrugsmålere aflæses såvel ved lejemålets begyndelse som ved lejemålets afslutning på udlejers foranledning. Se også pkt. 6.5.

7.6. Udlejer er uden ansvar for forbigående forstyrrelser i leveringen af vand og varme, men er forpligtet til at søge disse afhjulpet snarest muligt.

8. DET LEJEDES INDRETNING OG Udstyr

8.1. Lejemålet overtages som beset.

Lejemålet er i dårlig stand, hvilket er lejer bekendt, og lejer kan ikke pålægges udlejer at foretage forbedringer/vedligeholdelse af lejemålet. Lejemålet skal afleveres i samme stand som ved overtagelse.

8.2. Enhver yderligere indretning eller inventarfremskaffelse sker ved lejerens foranstaltning og for dennes regning, idet dog en sådan indretning, som lejeren måtte ønske at foretage på forhånd skal godkendes af udlejeren, jfr. pkt. 3.5. og 3.6.

9. VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSER

9.1. Lejer har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse.

Udlejer har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse.

Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejerens, der forpligter sig til at holde det lejede i samme stand som ved overtagelsen.

9.2. Lejerens vedligeholdelses- og fornyelsespligt omfatter eksempelvis følgende:

- a. Maling, hvidtning og vægbeklædning.
- b. Gulve og gulvbelægning, herunder tæpper.
- c. Vinduer inkl. ruder.
- d. Installationer og fast inventar af enhver art.
- e. Rensning af afløb og vandlåse.
- f. Indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.
- g. Cisterner, haner, wc-skåle med sæde, vaskekummer m.v.

Alt arbejde skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt.

9.3. Lejerens skal lade de ham påhvilende arbejder udføre så ofte, at det lejede til enhver tid fremstår i god og velholdt stand.

9.4. Udlejerens er berettiget til - til enhver tid - at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt.

9.5. Lejerens er forpligtet til straks at lade udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder m.v., som udlejerens kræver til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt lejerens ikke uden ugrundet ophold efter skriftlig opfordring har udført ham påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder, er udlejerens berettiget til at lade de omhandlede arbejder udføre for lejerens regning. Sådant udgift betragtes som pligtig pengeydelse i lejerforholdet.

9.6. Den udvendige vedligeholdelse i øvrigt påhviler udlejerens. Udlejerens har således pligt til at vedligeholde og reparere terrænbelægninger samt facade- og tagkonstruktioner, ligesom udlejerens har pligt til at vedligeholde udvendige fuger ved facader, porte, døre og vinduer samt udvendig maling af porte, døre og vinduer.

9.7. Udlejer er ikke erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab som følge af mangler ved lejemålet, men udlejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at udbedre konstaterede skader, for hvilke han hæfter.

10. RENOVATION

10.1. Enhver udgift til renovation, herunder almindelig dagrenovation, rekvireres og betales af lejerens.

10.2. Emballage, opbevaring af varer, lagring m.v. må ikke forekomme uden for det lejede uden skriftlig tilladelse fra udlejerens.

10.3. Opstilling af affaldscontainere på de udvendige arealer må kun ske efter tilladelse fra udlejerens.

11. FORSIKRING

11.1. Det påhviler udlejerens at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. En forøgelse af præmien, der skyldes lejerens særlige brug af det lejede, betales af lejerens ved påkrav.

12. DET LEJEDES AFLEVERING VED FRAFLYTNING

- 12.1. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres ryddeliggjort og rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, dog med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 12.2. Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen opførte bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejerens ejendom. Særlige indretninger opsat af lejer, såsom skillevægge, skilte og lignende, herunder ændringer foretaget af lejer, kan udlejer kræve fjernet af lejeren, ligesom udlejer kan kræve sporene efter den særlige indretning retableret. Udlejer kan i stedet vælge at lade de pågældende indretninger forblive i ejendommen uden kompensation til lejer.
- 12.3. Lejeren har dog ret til inden fraflytningsdagen at fjerne alt det af lejeren bekostede løsøre og inventar, f.eks. kontormøbler, reklameskilte, teknisk udstyr m.v. mod at bringe det lejede tilbage til dets oprindelige stand.
- 12.4. Såfremt nødvendige istandsættelsesarbejder ikke er udført inden flyttedagen, sker istandsættelsen ved udlejerens foranstaltning. Lejer er i så fald forpligtet til at betale leje og andre ydelser i henhold til denne kontrakt for den periode, der medgår til istandsættelsen.
- 12.5. Lejeren er ved fraflytning forpligtet til at aflevere samtlige nøgler til alle låse i lejemålet, herunder også til sådanne låse, som lejeren selv har installeret.

13. FREMLEJE-, AFSTÅELES- OG GENINDTRÆDELSERET

- 13.1. Lejemålet må gerne fremlejes til offentlige arrangementer med kommercielt formål, såfremt fremleje sker til markedsleje.
- 13.2. Lejeren har ikke afståelses- eller genindtrædelsesret.
- 13.3. Enhver omdannelse af den virksomhed, der drives fra det lejede, betragtes som afståelse. Som omdannelse betragtes indtræden og udtræden af deltagere i en personligt ejet virksomhed, herunder K/S, samt ændring af en personligt ejet virksomhed til et selskab med begrænset ansvar.
- 13.4. Såfremt lejer er et selskab med begrænset ansvar, herunder K/S, skal enhver overgang af den bestemmende indflydelse i selskabet betragtes som afståelse.
- 13.5. I de tilfælde, hvor omdannelsen betragtes som afståelse, påhviler den ovenfor nævnte selvskyldnerkautionsforpligtelse den part, som afgiver den bestemmende indflydelse.
- 13.6. Lejeren er forpligtet til, når som helst ved påkrav fra udlejer, at dokumentere, at ejerforholdet i virksomheden er som ved lejeforholdets begyndelse.

14. SKILTNING

- 14.1. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen må kun foretages efter udlejerens forud indhentede skriftlige godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og kommunale bestemmelser, der er gældende for ejendommen. Skiltning vil normalt kunne tillades ud for eget lejemål.
- 14.2. Alle omkostninger i forbindelse med lejerenes tiltag i henhold til pkt. 14.1. betales af lejeren, der

også selv må drage omsorg for, at alle myndighedsgodkendelser indhentes og til stadighed opfyldes.

15. OMKOSTNINGER OG TINGLYSNING

- 15.1. Lejekontrakten stemples ikke. Hver part betaler egne omkostninger til oprettelse af denne kontrakt.
- 15.2. Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og for egen regning at lade lejekontrakten tinglyse på ejendommen, således at tinglysningen respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser. Desuden skal tinglysningen af kontrakten respektere fremtidige på ejendommen tinglyste pantehæftelser og servitutstiftende deklARATIONER (med eller uden pant) på ejendommen. Ligeledes skal respekteres ejendommens opdeling i ejerlejligheder.
- 15.3. Såfremt lejekontrakten tinglyses, er lejeren ved lejemålets ophør pligtig til for egen regning at lade den aflyse og tilstille udlejer en kopi af aflysningspåtegningen.
- 15.4. Såfremt lejeren ikke efter lejemålets ophør straks berigtiger forholdet efter skriftligt påkrav herom, er udlejer berettiget til at gennemføre aflysningen, idet lejerens skriftlige opsigelse skal tjene udlejer som tilstrækkelig fuldmagt til at begære kontrakten slettet af tingbogen.

16. GENERELT

- 16.1. Enhver aftale indgået mellem parterne om dette lejemål, indgået såvel før som efter lejekontraktens underskrift, skal bekræftes skriftligt som tillæg til denne kontrakt for at kunne gøres gældende parterne imellem.
- 16.2. Erhvervslejelovens bestemmelser er gældende for dette lejemål, for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående.
- 16.3. Lejer har forinden lejekontraktens indgåelse været opfordret til at søge behørig information om de med aftalen forbundne konsekvenser, ligesom lejer inden lejekontraktens underskrift har modtaget kopi af den af Boligministeren udarbejdede checkliste, hvormed lejer har gjort sig bekendt.

Som lejer:

Svendborg, den

For Foreningen Kys Frøen Nu

Steen Juhler

Som udlejer:

Svendborg, den

For Svendborg Kommune

Lars Erik Hornemann
Borgmester

John Jensen
Økonomidirektør