

Hjørring d. 01. januar 2021

# Lejekontrakt

Mellem **Boligselskabet BoVendia**, afdeling 56, v./ BoVendia, Østergade 52, 9800 Hjørring (i det følgende kaldet udlejer) og **Hjørring Kommune**, Springvandspladsen 5, 9800 Hjørring (i det følgende kaldet lejer).

## § 1

### DET LEJEDES OMFANG

Lejemålet omfatter 936 m<sup>2</sup> beliggende Nørrebro 20 – 24, 9800 Hjørring – matr. nr. 10 L Hjørring Markjorder. Det lejes areal opgøres som summen af arealer inklusiv andel af fællesarealer for de hidtidige 16 lejemål i ejendommen baseret på BBR meddelelse af 22.09.2020.

Med hensyn til bygningernes omfang og beliggenhed henvises i øvrigt til det til nærværende lejekontrakt knyttede rids udarbejdet af landinspektøren.

## § 2

### ANVENDELSE

Det lejede er beliggende i en selvstændig afdeling under Boligselskabet BoVendia og udgør en social institution etableret i henhold til kapitel 12 i Lov om almene boliger m.v. Det lejede kan af lejer udelukkende anvendes i overensstemmelse med almenboliglovens § 161 som: "... lokaler til brug for sociale tilbud efter lov om social service og lov om dag-, fritids- og klubtilbud m.v. til børn og unge (dagtilbudsloven) samt lokaler til brug for tilbud efter lov om en aktiv beskæftigelsesindsats...".

Nærværende kontrakt er omfattet af Erhvervslejeloven.

## § 3

### TINGLYSNING

Efter lejers ønske kan nærværende lejekontrakt tinglyses på de ejendomme, som lejemålet omfatter. Lejer betaler for tinglysningen.

Påtaleberettiget ifølge lejekontrakten vil være Hjørring Kommune.

Lejekontrakten vil respektere alle de servitutter og deklarationer, der måtte være tinglyst før underskrift på nærværende tidspunkt.

## § 4

### LEJEMÅLETS BEGYNDELSE OG VARIGHED

Lejemålet træder i kraft den 01.01.2021.

Lejemålet er fra lejers og udlejers side uopsigeligt i 30 år regnet fra datoen for lejemålets ikrafttræden.

Efter uopsigelighedsperiodens udløb kan lejemålet fra udlejers og lejers side opsiges med tolv måneders skriftlig varsel til den 01. januar. Hvis der ved uopsigelighedsperiodens udløb indestår restgæld på de lån, der er optaget i forbindelse med afdelingens oprindelige finansiering og/ eller lån optaget til ombygningsarbejder i forbindelse med lejemålets indgåelse, er det dog en forudsætning for lejemålets ophør, at lejer senest på dette tidspunkt indfrier eller overtager restgælden på disse lån.

Ved opsigelse fra udlejers side har lejer ikke ret til erstatning jf. Erhvervslejelovens § 66.

Udlejer er i forbindelse med lejers kontraktmæssige opsigelse af lejemålet forpligtet til at søge det lejede genudlejet eller afhændet hurtigst muligt.

## **§ 5**

### **LEJEN**

Erhvervslejelovens kapitel 3, herunder Erhvervslejelovens § 13, om regulering af lejen finder ikke anvendelse på lejemålet.

Der er aftalt en omkostningsbestemt balanceleje, der fastsættes hvert år på grundlag af et driftsbudget fastlagt i overensstemmelse med reglerne i Lov om leje af almene boliger m.v. med Hjørring Kommune som tilsynsmyndighed.

Lejen for lejemålet kan reguleres med tre måneders varsel, således at den svarer til det godkendte budget for det lejede.

## **§ 6**

### **DEPOSITUM**

Der betales ikke depositum.

## **§ 7**

### **VARME, VAND OG EL**

Udgifter til vand, vandafledning, varme, varmt vand og el afholdes af lejer.

## § 8

### VEDLIGEHODELSE

Al indvendig vedligeholdelse af bygninger og installationer, herunder fast ejendom, såsom køkken, påhviler lejer i det omfang, dette er nødvendigt for at holde det lejede i god vedligeholdelsesmæssig stand ifølge driftsplanen for det lejede.

Lejer er herunder forpligtet til at vedligeholde med maling, tapet, gulvbelægning, gulve og lignende, køkken, borde, låse, nøgler, beslag, ruder, vandhaner, varme- og vandinstallationer, elektriske installationer, herunder elevatorer, amaturer, lyskilder af enhver art, wc-kummer, cisterner, vaskekummer m.v. Lejer er forpligtet til at indtræde i eventuelle serviceaftaler.

Lejer har pligt til at sørge for såvel ansatte som andre personer, der får adgang til det lejede, omgås dette forsvarligt.

Lejer er erstatningspligtig for enhver skade, som lejer eller dennes repræsentanter ved uforsvarlig adfærd påfører det lejede udover normal slitage.

Sædvanlig udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer.

## § 9

### RENGØRING

Al rengøring af det lejede påhviler lejer.

Udvendig renholdelse af veje, stier, friarealer m.v. samt snerydning, grusning og saltning i nødvendigt omfang på adgangsveje til det lejede udføres af udlejer.

## § 10

### FORSIKRING

Bygnings- og brandforsikring og øvrige bygningsforsikringer tegnes af udlejer og holdes ved lige af udlejer.

Hvis lejers benyttelse af det lejede efter skriftlig erklæring fra forsikringsselskabet medfører en forhøjelse af forsikringspræmien for ejendommen er udlejer berettiget til at tillægge lejen denne forhøjelse.

Alle øvrige forsikringer, herunder vedrørende inventar, løsøre, ansvar m.v. er udlejer uvedkommende. Det bemærkes for god ordens skyld, at den af udlejer tegnede ejendomsforsikring ikke indeholder glas- og sanitetsdækning.

## § 11

### ÆNDRINGER

Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens godtgør, at ejendommens el-, afløbskapacitet og lignende ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejerens, inden lejer foretager installationen.

Lejeren har endvidere mulighed for at anbringe markiser, udhængsskabe og lignende i sædvanligt omfang efter udlejerens godkendelse. Udformningen og placeringen må ikke være til gene for ejendommen eller dens brugere, og det skal tilstræbes, at bygningen fremtræder med et ensartet præg.

Lejeren har ret til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter aftalen drives i det lejede. Lejeren skal give udlejerens 4 ugers varsel, inden lejer foretager ombygningen. Udlejerens kan modsætte sig ombygningen, hvis udlejerens godtgør, at ombygningen vil være til ulempe for ejendommen eller dennes lejere.

Lejeren har ret til at foretage installationer og ombygninger i det lejede, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede. Udlejerens er forpligtet til at afgive alle erklæringer til offentlige myndigheder, som måtte være nødvendige for at gennemføre de pågældende ændringer.

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

Forinden forandringen udføres, skal de stillede krav skriftligt meddeles udlejer med beskrivelse af, hvorledes forandringen foreslås gennemført (projektbeskrivelse). Udlejer forbeholder sig ret til at stille ændringsforslag.

Såfremt arbejder griber ind i ejendommens eller andre lejemåls installationer mv., skal der forinden arbejdets påbegyndelse træffes aftale med udlejerens om, hvilke håndværkere der skal udføre arbejdet. Medmindre udlejerens har væsentlige grunde til at modsætte sig dette, er lejerens berettiget til at anvende egne - anerkendte og momsregistrerede - håndværkere. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

Har lejerens foretaget ændringer, installationer mv. i det lejede, tilhører installationerne mv. lejerens, medmindre der i den konkrete situation indgås anden aftale. Lejerens har den fulde vedligeholdelsespligt af de pågældende installationer mv.

Ved lejerforholdets ophør er lejerens forpligtet til på udlejerens forlangende at retablere det lejede.

## **§ 12**

### **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 institutionens og ejendommens art.

Udformningen og placeringen 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.

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

## **§ 13**

### **OVERTAGELSE OG FLYTNING**

Lejemålet overtages som det forefindes på overtagelsesdagen og efter den gennemførte ombygning.

Ved lejemålets ophør forbliver de på ejendommen ved lejemålets begyndelse eksisterende bygninger og disses grund- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejerens ejendom.

Lejer har dog ret til, inden fraflytningsdagen, at fjerne alt løsøre og inventar, samt tekniske installationer, bekostet af lejeren. Lejer er herunder berettiget til at fjerne produktionsudstyr, maskiner m.v., uanset at det pågældende udstyr er fastmonteret på ejendommen. Skader på ejendommen, der opstår som følge af sådan fjernelse, kan udlejer kræve reetableret.

Ved lejemålets fraflytning kan udlejer kræve, at lejer fjerner indretninger og installationer m.v., som er monteret af lejer i det lejede.

Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal lejeren aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende. Dette gælder også nøgler til låse, som lejeren har isat.

## **§ 14**

### **UDLEJERS ADGANG TIL DET LEJEDE**

Udlejer eller dennes repræsentant har til enhver tid med én dags varsel krav på at få adgang til det lejede.

Ved akut skade (vand, brand eller lignende) har udlejer ret til øjeblikkelig adgang.

## § 15

### MISLIGHOLDELSE

Udlejer kan uden hensyn til lovmæssig eller kontraktmæssig uopsigelighed eller opsigelsesvarsel straks ophæve lejemålet i tilfælde af misligholdelse.

Ved misligholdelse erstatter lejer udlejer for ethvert tab, som misligholdelsen har påført, herunder omkostninger ved eventuel istandsættelse af det lejede.

## § 16

### FREMLEJE/ AFSTÅELSE

Såfremt lovgrundlaget for driften af det lejede ændres, skal Hjørring Kommune være berettiget til at overdrage rettigheder og forpligtigelser ifølge nærværende kontrakt til den offentlige institution, som ifølge det nye lovgrundlag måtte træde i stedet for Hjørring Kommune. Hvis lejer fremlejer lejemålet skal lejer give udlejer meddelelse herom.

Bortset herfra har Hjørring Kommune som lejer ingen ret til at fremleje eller afstå det lejede.

## § 17

### GENERELT

Lov om erhvervslokaler m.v. (Erhvervslejeloven) nr. 12.18 af 11.10.2018 gælder for lejemålet med afvigelser, som er aftalt med nærværende kontrakt.

Særligt henledes opmærksomheden på, at der er aftalt særlig lejefastsættelse og regulering.

Hjørring d.    /    2020

For lejer: Hjørring Kommune:

\_\_\_\_\_

Hjørring d.    /    2020

For udlejer, BoVendia: