

14. januar 2009

Mellem

Regionshospitalet Horsens, Brædstrup og Odder
Sundvej 30
8700 Horsens
CVR-nr. 29 19 09 25
(i det følgende benævnt "Udlejer")

og

Odder Kommune
Rådhusgade 3
8300 Odder
CVR-nr.: 32 26 43 28
(i det følgende benævnt "Lejer")

(i fællesskab benævnt "Parterne")

er dags dato indgået

LEJEKONTRAKT

(i det følgende benævnt "Lejekontrakten")

vedrørende bygninger, lokaler, m.v. på ejendommen
Matrikelnummer: 1 B
beliggende
Asylgade 31 b, 8300 Odder

§ 1: Omfang

Lejemålet er beliggende på Regionshospitalet Odder, Matrikelnummer: 1 B beliggende Asylgade 31 b, 8300 Odder og omfatter lejemålet G5 (etage 3) som har et areal på 706 m².

§ 2: Det lejedes brug

- 2.1 Det lejede må anvendes af Odder Kommune til institutionsbrug. Det lejede må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet formål.
- 2.2 Lejer er ansvarlig for, at den anførte benyttelse og den udøvede virksomhed ikke er i strid med offentlige vedtægter og forskrifter, og Udlejer fritages for ethvert ansvar i så henseende.
- 2.3 Lejers virksomhed i lejemålet skal udøves uden, at der påfører ejendommens andre brugere eller naboer ulemper ved støj, lugt eller andre gener.

§ 3: Lejemålets begyndelse og ophør

- 3.1 Lejemålet tager sin begyndelse den 1. februar 2009, og ophører den 31.12.2010 med mindre andet aftales.
- 3.2 Lejemålet kan i perioden opsiges med seks måneders varsel af begge Parter.

§ 4: Lejemålets overtagelse

- 4.1 Lejer overtager lejemålet i den stand det er. Der er af Udlejer ikke foretaget nogen istandsættelse af lejemålet i forbindelse med overtagelse.
- 4.2 Ved fastsættelsen af lejen er der taget hensyn til det lejedes stand.

§ 5: Lejens størrelse og regulering

- 5.1 Den årlige begyndelsesleje er aftalt til 282.400,00 kr. svarende til 400 kr. pr. m², som erlægges forholdsmæssigt forud hver den 1. i kvartalet. Første gang den 1. februar 2009 betales der 47.067,00 kr. for perioden 1. februar 2007 til 31. marts 2009.
- 5.2 En gang årligt den 1. oktober forhøjes den pr. 30. september samme år gældende årlige leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, jf. bekendtgørelse nr. 76 af 3. februar 1999 af Lov om beregning af et nettoprisindeks med senere ændringer.
Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra juli måned, et år tidligere, til juli måned samme år.
Forhøjelsen sker således første gang den 1. oktober 2009 i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra juli 2008 til juli 2009, og så fremdeles. Den forhøjede årsleje pr. 1. oktober 2009 beregnes således efter følgende princip:

$$\frac{\text{Årsleje pr. 30. september i 2009} \times \text{nettoprisindeks juli 2009}}{\text{Nettoprisindeks juli 2008}}$$

- 5.3 Såfremt indeksregulering umuliggøres, eksempelvis ved bortfald af beregning af nettoprisindeks eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks eller – hvis et sådant ikke findes – efter principper, der ligger beregningen af nettoprisindekset så nært som muligt.

§ 6: Lejeforhøjelse i henhold til Erhvervslejeloven

Udover den aftalte forhøjelse i henhold til §5 kan såvel Udlejer som Lejer forlange lejen reguleret til markedslejen i henhold til erhvervslejelovgivningen, bl.a. Erhvervslejelovens §13, samt Erhvervslejelovens kapitel 6 om forbedringer.

§ 7: Depositum

Lejer skal ikke erlægge depositum.

§ 8: Skatter og forsikringer

- 8.1 Udlejer betaler alle ejendomsskatter, herunder også bidrag for renovation.
- 8.2 Udlejer drager omsorg for tegning af sædvanlig brandforsikring.
- 8.3 Dersom en ny type skat, forsikring, afgift eller lignende, pålægges Udlejer for lejemålet, forhøjes lejen tilsvarende.
- 8.4 Lejer skal selv tegne og betale for alle øvrige forsikringer, Lejer måtte ønske.

§ 9: Varme, el, vand og vandaflledning

- 9.1 Udlejer forsyner det lejede med el, varme, og vand. Varmt vand opvarmes i huset af varmtvandsbeholder. Bygningen opvarmes med fjernvarme.
- 9.2 Der er ikke opsat bimålere i forbindelse med lejemålet.
- 9.3 Udgifterne til det lejedes forsyning med varme, el, vand og vandaflledning betales af Lejer til Udlejer svarende til lejemålets forholdsmæssige andel af det samlede forbrug, baseret på antal kvadratmeter i lejemålet og det samlede antal kvadratmeter som forsynes via afregningsmåleren.
- 9.4 Udlejer foretager aflæsning.
- 9.5 Afregningsprisen er den samme, som Udlejer betaler til forsyningsselskabet. Der tillægges desuden en fast afgift beregnet af forsyningsselskaberne for afregningsmålerne. Lejer betaler Udlejer svarende til det udlejes andel kvadratmeter af Udlejers samlede udgift for den afregningsmåler der forsyner Lejemålet.

§ 10: Vedligeholdelse

- 10.1 Al indvendig ren- og vedligeholdelse, inklusive indvendig og udvendig vinduespudsning, af lejemålet med de i lejemålet tilhørende og synlige installationer påhviler Lejer, der skal sikre, at det lejede til stadighed fremstår vel vedligeholdt.
- 10.2 Lejers pligt til den indvendige vedligeholdelse omfatter bl.a. maling af vægge, lofter, paneler, karme, døre mv. Endvidere omfattes vedligeholdelse af låse, nøgler, ruder, dörgreb, beslag, vandhaner, wc-kummer, cisterner, vaskekummer og øvrige sanitære installationer. Lejers pligt til vedligeholdelse omfatter tillige pligt til udskiftning i det omfang, vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssig.
- 10.3 Udlejer forestår administration af renovationscontainere og -stativer, og har ret til at ændre størrelsen på disse.
- 10.4 Udlejer forestår kontakt til renovationsfirma.
- 10.5 Udlejer afregner bidrag til renovation via ejendomsskat.
- 10.6 Udvendig vedligeholdelse og fornyelse af bygninger påhviler Udlejer. Herunder hører vedligeholdelse og renholdelse af udenomsarealer (vej, stier og græsarealer). Snerydning og glatførebekæmpelse forestås af Udlejer.

§ 11: Afståelse og fremleje

Lejeren har hverken ret til afståelse eller ret til at fremleje det lejede.

§ 12: Aflevering af det lejede ved lejemålets ophør

- 12.1 Det lejede skal på Lejers bekostning afleveres i samme stand som ved indflytningen, bortset fra slid og ælde, samt i det hele uden mangler af nogen art, og med samtlige installationer i god og brugbar stand. Medmindre andet aftales, sker istandsættelse ved Udlejers foranstaltning, idet Udlejer vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet.
- 12.2 Det lejede skal af Lejer på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændig rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for Lejers regning.
- 12.3 Lejer er forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser ifølge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioder.

- 12.4 Umiddelbart efter lejemålets ophør, og efter at Lejer har stillet det lejede til Udlejers disposition, skal der indvarsles til besigtigelse/afleveringsforretning, der skal afholdes snarest muligt, og hvorunder det af parterne skal konstateres, hvilke mangler der skal udbedres for Lejers regning. Udlejer skal senest 2 måneder efter Lejers udflytning have gjort krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytning.
- 12.5 På Udlejers foranledning skal de synlige indretninger og installationer, som Lejer har udført uden udgift for Udlejer, være bortfjernet på fraflytningstidspunktet.
- 12.6 Eventuelle aftalte ændringer, som Udlejer har givet tilladelse til at Lejer har måttet udføre, vil ikke blive godtgjort ved fraflytning. Bemærk, at der ifølge § 13 kan blive tale om reetableringspligt.
- 12.7 Udlejer kan stille krav om betaling af husleje og forbrugsafgifter indtil det lejede er afleveret i aftalt stand.

§ 13: Forandringer i det lejede

- 13.1 Lejer har ikke ret til at foretage installationer eller ombygge i det lejede uden Udlejers skriftlige samtykke. Såfremt samtykke gives af Udlejer, skal arbejdet udføres af autoriserede håndværkere og i overensstemmelse med Udlejers anvisninger, samt efter et på forhånd af Udlejer godkendt projekt.
- 13.2 Anbringelse af skilte, flag, antenner eller lignende på/udenfor lejemålet eller på fællesarealer, anbringelse af markiser og lignende udenpå bygningen, må kun ske med Udlejers forudgående skriftlige samtykke.
- 13.3 Lejer har reetableringspligt. Lejer er forpligtet til efter påkrav fra Udlejer at stille sikkerhed for reetableringspligten, således at sikkerhed dækker omkostninger ved reetableringen.

§ 14: Misligholdelse

- 14.1 Dersom Lejer i lejeperioden misligholder sin forpligtelse til betaling af leje eller anden pligtig ydelse i lejeforholdet, således at lejelovgivningen giver hjemmel for ophævelse af lejemålet, da har Udlejer ret til at kræve lejeforholdet ophævet.
- 14.2 Samme ret til at ophæve lejeaftalen har Udlejer, dersom Lejer i væsentlig grad tilsidesætter sine forpligtelser i henhold til nærværende lejekontrakt.
- 14.3 Ophører lejemålet i utide som følge af misligholdelse fra Lejers side, er Lejer forpligtet til skadesløst at godtgøre Udlejer ethvert tab, som påføres Udlejer ved lejemålets afbrydelse, herunder leje i perioden indtil Lejer kunne opsige lejemålet med aftalt varsel.

§ 15: Tinglysning

- 15.1 Lejeren har ret til at lade nærværende lejekontrakt tinglyse på ejendommen, idet lejekontrakten skal respektere de byrder, som ved lejemålets indgåelse måtte være lyst på ejendommen vedrørende hvilket nærmere indhold der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Såfremt Lejer ønsker at lade lejekontrakten tinglyse på ejendommen, afholder denne selv alle de forbundne udgifter, salærer mv. herved.

§ 16: Betingelser

Nærværende Lejekontrakt er betinget af,

at Region Midtjyllands Forretningsudvalg godkender Lejekontrakten,

at Odder Kommune godkender Lejekontrakten.

Såfremt ovennævnte betingelser ikke er opfyldt senest den 3. februar 2009, bortfalder Lejekontrakten, og ingen Part kan rette noget krav mod den anden Part.

§ 17: Vedlagte bilag

Oversigtstegning over det udlejede.

Som Udlejer: Regionshospitalet Horsens

Den 2009

Hospitalsdirektør Lisbeth Holsteen Jessen

Som Lejer: Odder Kommune

Den 2009