

1. Parterne

Mellem
Selskabet 'Ribevej 3, Randers ApS'
Himmelbovej 11
8920 Randers NV
CVR. nr. 39293773
(i det følgende kaldet udlejer)

og medundertegnede

Region Midtjylland
CVR. nr. 29190925
V/Præhospitalet
Oluf Palmes Allé 34
8200 Aarhus N
(i det følgende kaldet lejer)

er herved indgået følgende

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

(leje til brug for ambulancebase)

2. Det lejedes omfang og beliggenhed:

- 2.1 Det lejede omfatter ca. 900m² (brutto) erhvervslokaler, fordelt med ca. 353m² garager ca. 547m² opholdsareal og er beliggende i ejendommen Ribevej 3, 8940, Randers SV. Det lejede ombygges og indrettes til lejers brug jfr. tegninger og projektmateriale, der vedlægges som **bilag 1** til nærværende lejekontrakt. Lejemålets andel af ejendommen udgør 900/8863.
- 2.2 Ovennævnte areal er anslået areal, og det kan ikke udelukkes, at arealet differentierer fra det areal, der måtte fremgå af en opmåling i henhold til Boligministeriets arealbekendtgørelse. Hverken lejer eller udlejer kan imidlertid gøre krav i denne anledning.
- 2.3 Udlejer anlægger 20 parkeringspladser, jf. **bilag 2**.
- 2.4 Med mindre andet i øvrigt følger af denne kontrakt, har lejer ikke brugsret til nogen del af den faste ejendom, der ligger uden for de lejede lokaliteter.

3. Inventar og installationer

3.1 Under lejemålet hører det af udlejeren installerede faste inventar og installationer.

4. Det lejedes benyttelse

- 4.1 Det lejede må af lejeren alene benyttes som base for drift af beredskaber (f.eks. ambulancer, sygetransporter, akutlægebiler mv.). Det lejede må ikke uden udlejers forudgående, skriftlige samtykke benyttes til andet formål.
- 4.2 Udlejer er ansvarlig for, at det lejede, ved aftalens indgåelse, lovligt kan anvendes til ambulancebase, herunder overnatning for vagthavende personale. Randers Kommune har tilkendegivet godkendelse heraf, og dette forventes formelt bekræftes snarest.
- 4.3 Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning, andre offentlige forskrifter, samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til 3. mand, herunder offentlige myndigheder er udlejer uvedkommende.
- 4.4 Lejer skal under lejemålets beståen omgås det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede eller ejendommen i øvrigt af lejer, lejers personale eller andre personer, lejer har givet adgang til ejendommen eller det lejede.
- 4.5 Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede til enhver tid er miljømæssigt forsvarlig. Alle udgifter til undersøgelser, oprensning eller erstatningskrav i anledning af forurening, der hidrører fra lejers virksomhed, påhviler lejer.
- 4.6 Lejemålet er ikke omfattet af Erhvervslejelovens § 62.

5. Lejemålets begyndelse og ophør, herunder opsigelse

- 5.1 Lejemålet tager sin begyndelse den 1. november 2021, hvilket tidspunkt herefter kaldes ikrafttrædelsestidspunktet.
- 5.2 Eventuelle mindre væsentlige mangler ved lejemålet, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke til afslag i lejen.
- 5.3 Lejer kan opsig lejemålet med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned.
- 5.4 Lejer kan dog tidligst opsig lejeforholdet med det i punkt 5.3 anførte opsigelsesvarsel, til fraflytning den 1. december 2031.
- 5.5 Udlejer kan skriftligt opsig lejeforholdet efter erhvervslejelovens til enhver tid gældende regler, for tiden erhvervslejeloven §§ 61, 64 og 65. Herudover kan udlejer opsig lejeforholdet efter erhvervslejelovens § 14.
- 5.6 Udlejer kan dog – bortset fra tilfælde hvor, lejeren ikke iagttager god skik og orden, jfr. erhvervslejelovens § 61 stk. 2 nr. 2 – tidligst opsig lejeforholdet med det i punkt 5.3 anførte opsigelsesvarsel, til fraflytning den 1. november 2031.

5.7 Ved opsigelse fra udlejers side har lejer ret til erstatning efter reglerne i erhvervslejelovens § 66, stk. 1 og 2. Dette gælder, uanset om opsigelsen sker efter erhvervslejelovens § 14. Sker opsigelsen på grund af lejers misligholdelse, har lejer dog ikke krav på erstatning. Erstatningen kan dog ikke overstige 6 måneders leje beregnet på grundlag af den ved ophørstidspunktet gældende leje.

6. **Brand**

6.1 Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten.

6.2 Udlejer har pligt til at tilbyde lejeren leje af andre lokaler i ejendommen, såfremt sådanne lokaler bliver ledige til overtagelse senest 3 måneder efter det tidspunkt, hvor det lejede blev ødelagt.

7. **Begyndelseslejens størrelse**

7.1 Den årlige begyndelsesleje er aftalt til 635.000,00, som erlægges kvartalsvis forud hver den 1.1., 1.4, 1.7 og 1.10 med 1/4 af den årlige leje.

8. **Indeksregulering**

8.1 Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2023 reguleres uden særskilt varsel den årlige leje med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Reguleringen udgør dog minimum 1,00 % p.a.

8.2 Den forhøjede årsleje beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{Gældende leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}}$$

8.3 Såfremt indeksregulering umuliggøres, eksempelvis ved bortfald af beregningen af nettoprisindekset 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.

8.4 Den årlige leje kan på intet tidspunkt blive mindre end årslejen ved lejemålets begyndelse.

9. **Regulering til markedsleje**

9.1 Uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen, er udlejer tillige berettiget til at forhøje lejen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende erhvervs-lejelovgivnings regler for tiden lov om leje af erhvervslokaler m.v. (for tiden lovebkendtgørelse 1218 af 11/10 2018) § 13 til markedsleje.

9.2 Lejer er berettiget til at kræve lejen nedsat på tilsvarende vis som angivet i § 9.1.

10. **Regulering på baggrund af stigningen i skatter og afgifter**

10.1 Lejeforhøjelse som følge af stigning i de ejendommen påhvilende skatter og afgifter, herunder dækningsafgift, sker med udgangspunkt i de ejendommen pr. 1. januar 2021 påhvilende skatter og afgifter og fordeles mellem ejendommens lejere i samme

forhold som lejemålets bruttoareal i forhold til ejendommens samlede bruttoareal, jf. punkt 2.1.

10.2 Dækningsafgift fordeles dog alene på det/de lejemål, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed – og ligeledes i forhold til arealer, jf. punkt 2.1.

11. Ændring af lejevilkår

11.1 I henhold til denne aftale kan udlejer i medfør af erhvervslejelovens § 14 stille krav om ændring af lejevilkårene med den virkning, at udlejer kan opsige lejer, hvis parterne ikke efter en forhandling er nået til enighed om det fremtidige lejevilkår. Lejer har i givet fald krav på erstatning, jfr. erhvervslejelovens § 14, stk. 4.

11.2 Ændring i lejevilkårene og opsigelse kan dog tidligst få virkning 8 år efter dens begyndelse og tidligst 8 år efter det tidspunkt, hvor en ændring af lejevilkårene efter § 14 stk. 1 sidst er trådt i kraft. En ændring af lejevilkårene og opsigelse kan endvidere tidligst få virkning 4 år efter det tidspunkt, hvor en eventuel lejeforhøjelse efter reglerne om regulering af lejen til markedslejen i henhold til erhvervslejelovens § 13 sidst er trådt i kraft.

12. El, varme og vand

12.1 Samtlige udgifter til lejemålets forbrug af varme og varmt vand, koldt vand, vandafledningsafgift, el samt lovpligtig energimærkning påhviler lejer. Udgifterne betales efter udlejers nærmere bestemmelse enten direkte til forsyningselskaberne af lejer som selvstændig bruger, eller refunderes af lejer til udlejer efter lejers modtagelse af udlejers påkrav herom.

13. Forsikring

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

13.2 Alle øvrige forsikringer påhviler lejer.

14. Depositum

14.1 Der skal ikke betales depositum, da lejer er en offentlig myndighed.

15. Moms m.v.

15.1 Nærværende ejendom er frivilligt momsregistreret, og lejen samt alle øvrige beløb, herunder forbrugsudgifter, driftsudgifter m.v., tillægges - med mindre andet er udtrykkeligt anført - den til enhver tid værende moms, for tiden 25 %.

16. Vedligeholdelse – lejers forpligtelser

16.1 Al vedligeholdelse indenfor de lejede lokaler, jfr. **bilag 1**, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejer.

16.2 Lejer er således forpligtet til at vedligeholde og/eller forny maling, gulv, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgle, ruder, beslag, cisterner, haner, afløb, vandlåse, wc-skåle med sæder, vaskekummer, hårde hvidevarer, armaturer, installationer for el og varme, lyskilder, ventilationsanlæg, porte m.v.

16.3 Udlejer er berettiget til – en gang årligt – at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt.

16.4 Lejer er forpligtet til at lade udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder m.v., som udlejer med rette kræver til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt lejer ikke uden ugrundet ophold efter skriftlig opfordring hertil har udført et ham påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde, er udlejer berettiget til at lade omhandlede arbejder udføre for lejers regning.

17. **Vedligeholdelse – udlejers forpligtelser**

17.1 Vedligeholdelse og fornyelse af den udvendige del af klimaskærmen, hvorved forstås tag, facade og den udvendige side af døre og vinduer (ekskl. glas) samt udvendige belægninger og overflader på bygningen samt stikledninger uden for lejemålets afgrænsning, forestås og bekostes endeligt af udlejer.

18. **Renholdelse**

18.1 Indvendig renholdelse af det lejede påhviler lejeren, der således skal sikre, at det lejede fremstår i pæn og renholdt stand. Lejer forestår selv udvendig vinduespolering.

18.2 Fejning, grusning og snerydning på det på bilag 2 skitserede udenomsareal påhviler udlejer for hele ejendommen. Fordeling af udgifterne hertil sker efter andele, jf. punkt 2.1. Ud over lejen betaler lejer årligt a conto kr. 6.000 ekskl. moms, der indbetales i rater sammen med lejen. Udlejer udarbejder årligt forbrugsregnskab. Lejer er gjort opmærksom på, at lejers mulige forhøjede krav til snerydning f.eks. om natten, weekender og helligdage m.v. udføres af lejer selv for lejers regning.

18.3 Udlejer kan til enhver tid udfærdige et husordensreglement, som lejer er pligtig til at overholde.

19. **Renovation m.v.**

19.1 Lejers renovationsbehov af enhver art opfyldes ved lejers egen foranstaltning og for lejers regning.

20. **Det lejedes modtagelse**

20.1 Det lejede overtages som det er og forefindes, uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand.

21. **Det lejedes aflevering**

21.1 Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres nymalet overalt og med ensartede gulvbelægninger uden fejl og mangler, og i øvrigt i god og brugbar stand uden mangler af nogen art. Lejemålets installationer afleveres i god og brugbar stand, og lejemålets

afleveres ryddeliggjort og rengjort. Forud for ophørstidspunktet gennemføres en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning.

- 21.2 Afleveres lejemålet ikke i den ovenfor angivne stand kl. 12.00 på fraflytningdagen, er lejer forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser ifølge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand.
- 21.3 Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere. Såfremt lejemålet ikke er bragt i den aftalte stand kl. 12.00 på fraflytningdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på udlejers foranledning for lejers regning. Lejer skal betale husleje i istandsættelsesperioden.
- 21.4 Hvis udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er lejer alligevel pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.
- 21.5 Det er mellem parterne aftalt, at fristen i erhvervslejelovens § 74 stk. 2 for udlejers adgang til at gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytning er forlænget til 6 uger.

22. Udlejers ret til at foretage forandringer af det lejede

- 22.1 Udlejer har, uanset en eventuel aftalt uopsigelighed, ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejers brugsret, uden at lejer kan stille krav om nedsættelse af lejen. Såfremt ændringerne imidlertid væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet, kan lejer rejse krav om lejenedsættelse, hvis og i det omfang lejer godtgør, at ændringerne har medført en væsentlig forringelse af brugsværdien af det lejede for lejer.
- 22.2 Udlejer kan iværksætte arbejder i det lejede med 8 ugers skriftligt varsel, hvori juli måned ikke indgår. Det samme gælder i relation til arbejder udenfor det lejede, der indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejers adgang til eller brug af det lejede. Udlejer kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.
- 22.3 Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejer, skal gennemføres uden afbrydelse og i alle tilfælde med den størst mulige hensyntagen til lejer. Udlejer skal straks foretage eventuelle efterreparationer.
- 22.4 Ved installation af varme anlæg eller andre fællesinstallationer i ejendommen har udlejer ret til med 14 dages skriftligt varsel at råde over de kælder- og loftsrums, der er nødvendige for anlæggets drift, uden at lejer kan kræve anvist alternative lokaler.

23. Lejers ret til at foretage ændringer af det lejede

- 23.1 Lejer må ikke uden udlejers samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de nedenfor anførte.
- 23.2 Lejeren har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, med mindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejeren, inden lejeren foretager installationen.

- 23.3 Lejeren har ligeledes 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 udlejeren 8 ugers varsel, inden lejeren foretager ombygningen. Udlejeren kan modsætte sig ombygning, hvis udlejeren godtgør, at ombygning vil være til væsentlig ulempe for ejendommen eller dens lejere.
- 23.4 Lejeren har endvidere 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.
- 23.5 Alle forandringer/ombygninger skal være lovlige, skal udføres håndværksmæssigt korrekt og skal være af materialer med rimelig holdbarhed og af rimelig kvalitet. Lejer er forpligtet til af egen drift at indhente fornødne myndighedstilladelser og sende kopi heraf til udlejer.
- 23.6 Medmindre andet aftales, er lejer forpligtet til at retablere det lejedes ved fraflytning, og lejemålet anses ikke for afleveret før retablering har fundet sted.

24. **Fremleje**

- 24.1 Lejer har ret til at fremleje/stille lejemålet til rådighed for private ambulanceleverandører, medmindre udlejer kan rette berettigede indvendinger imod fremlejetagers faglige og økonomiske forhold.

25. **Afståelse**

- 25.1 Lejer har ikke afståelsesret.

26. **Skiltning**

- 26.1 Lejeren har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter lejerens forretnings og ejendommens art, og i det omfang det foretages i overensstemmelse med kommunens bestemmelser.
- 26.2 Ved fraflytning skal lejer fjerne sådan installation og ethvert spor herefter, såfremt udlejer kræver dette.

27. **Pligtig pengeydelse**

- 27.1 Krav, der udspringer af nærværende lejekontrakt, eller i øvrigt har hjemmel i erhvervslejeloven i øvrigt, er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

28. **Tinglysning**

- 28.1 Lejeren er berettiget til at forlange nærværende lejekontrakt tinglyst på ejendommen matr.nr. 11b, Vorup By, Vorup. Lijekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser og servitutter.
- 28.2 Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at kvittere den tinglyste lejekontrakt til aflysning af tingbogen. Lejers skriftlige opsigelse eller fogedrettens notering på fundamentet ved udsættelsesforretning kan ligeledes danne grundlag for aflysningen.

28.3 Omkostningerne ved tinglysning og aflysning afholdes af lejer.

29. **Kontraktomkostninger**

29.1 Hver part betaler egne udgifter til juridisk eller anden bistand i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

30. **Regulering i øvrigt**

30.1 I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af nærværende kontrakt, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende erhvervslejelovgivning anvendelse.

30.2 Enhver tvist som måtte opstå i forbindelse med denne lejekontrakt, skal indbringes for boligretten i 1. instans.

31. **Rådgivning og orientering**

31.1 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen og at have modtaget og gennemgået Boligministeriets checkliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter, der vedhæftes som **bilag 3**.

32. **Bilag:**

Bilag 1: Tegninger og projektmateriale
Bilag 2: Oversigt over udenomsarealer og parkering
Bilag 3: Boligministeriets tjekliste

---o0o---

, den

, den

Som lejer:

Som udlejer:

Præhospitalet
