



TØNDER KOMMUNE

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

PARTERNE

Mellem

Tønder Kommune
Wegners Plads 2
6270 Tønder
Cvr. 29189781
(i det følgende kaldet udlejer)

og medundertegnede

Syd- og Sønderjyllands Politi
Kirkegade 76
6700 Esbjerg
Cvr. 50019217
(i det følgende kaldet lejer)

er indgået følgende lejekontrakt:

§ 1. DET LEJEDE

Stk. 1 - Lejemålet er beliggende: Skolegade 19, 6780 Skærbæk matr. 188 Skærbæk Ejerlav, Skærbæk. Det lejedes areal udgør grund på 14.781 m², hvoraf bygningsdelen udgør 3.600 m². Lejemålets udstrækning fremgår af den som bilag 1 vedlagte tegning.

§ 2. IKRAFTTRÆDEN – DET LEJEDES STAND VED OVERTAGELSEN

Stk. 1 - Lejemålet påbegyndes den 1. februar 2025.

Stk. 2 - Det lejede er overtaget af lejeren i den stand, hvori det er og forefindes, og som det er lejeren bekendt. Ved lejers overtagelse af lejemålet er dette ikke ny istandsat, men med gode og funktionsduelige installationer.

Stk. 3 - Lejer kan udarbejde fotodokumentation for lejemålets stand snarest efter overtagelsen. Fotodokumentationen vedlægges nærværende kontrakt, når den er udarbejdet.

Stk. 4 - Ved lejemålets ophør skal lejemålet afleveres i samme stand som ved overtagelsen, hvor dette ikke er ny istandsat. Eventuelle større beskadigelser i lejeperioden istandsættes af lejer inden fraflytning og såfremt dette ikke sker, vil Kommunen foranledige det udført for lejers regning.

§ 3 DET LEJEDES ANVENDELSE

Stk. 1 - Det lejede skal anvendes til undervisning, øvelse m.v. Lejemålet må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Stk. 2 - Lejeren skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der er tinglyst på ejendommen.

§ 4 FORHOLDET TIL OFFENTLIGE REGLER M.V.

Stk. 1 - Kontrakten er betinget af at det lejede kan anvendes til formålet, som angivet i kontraktens § 3 stk. 1. Derudover påtager udlejer ikke ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet. Lejer har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Lejer afholder samtlige omkostninger hertil.

Stk. 2 - Lejer har efter udlejers anvisninger ret til at foretage installationer og ændringer i det lejede, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig brug af det lejede.

Stk. 3 - Såfremt lejerens særlige brug af det lejede ifølge gældende regler eller ifølge myndighedspåbud eller lignende kræver særlige indretninger, installationer eller lignende, skal lejerens dels friholde udlejeren for ethvert krav i den anledning, dels - efter nærmere aftale med udlejeren - udføre de pågældende arbejder, således at lejerens brug lovliggøres.

Stk. 4 - Har lejerens foretaget ændringer, installationer m.v. i det lejede som nævnt i stk. 2-3, tilhører installationerne m.v. lejerens medmindre, der i den konkrete situation indgås anden aftale.

§ 5 LEJEKONTRAKTENS VARIGHED (OPSIGELSE)

Stk. 1 - Lejemålet overtages senest den 1. februar 2025, med en kontraktløbetid på 3 år. Aftalen er uopsigelig fra udlejers side i de 3 år fra overtagelsen. Lejer kan i kontraktens løbetid opsiges lejemålet med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Stk. 2 - Lejekontrakten er tidsbegrænset og ophører uden varsel ved udgangen januar 2028. Såfremt det er muligt for udlejer, kan kontrakten forlænges på de i denne kontrakt angivne vilkår. Denne kontrakt kan herefter opsiges af begge parter, med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Er en forlængelse af kontrakten ikke mulig, vil udlejer bestrebe sig på at finde et alternativ, som lejer kan godkende til formålet.

Stk. 3 - Udlejer kan med lejers skriftlige samtykke opsiges lejemålet med 3 måneders varsel til den 1. i en måned inden kontraktens udløb. En opsigelse efter denne bestemmelse er imidlertid betinget af, at udlejer tilbyder et egnet, sammenligneligt og tilsvarende lejemål i kommunen, som lejer finder egnet til de eksisterende formål, som det er beskrevet i lejekontraktens § 3.

§ 6 LEJEN

Stk. 1 - Lejen udgør årligt 250.000 kr. I lejen er inkluderet el, vand og varme samt 5 timers ugentlig rengøring.

Stk. 2 - Lejen betales kvartalsvist forud med 62.500 kr. første gang 1. februar 2025. Alle betalinger er pligtige pengeydelse i lejeforholdet. Lejen indbetales på udlejers bankkonto efter nærmere anvisning fra udlejer (der fremsendes faktura på beløbet).

§ 7 SKATTER OG AFGIFTER

Stk. 1 - Lejen omfatter de skatter og afgifter, der påhviler lejemålet.

§ 8 DEPOSITUM

Stk. 1 - Lejer betaler ikke depositum eller forudbetalt leje til udlejer.

§ 9 BETALING AF VARME, VAND OG EL

Stk. 1 - Lejemålet opvarmes med fjernvarme, forsynes med vand fra Skærbæk Vandværk og el leveres via udlejers el-aftale.

Stk. 2 - Inkluderet i huslejen er forbrug af varme, vand og el.

§ 10 ANDRE UDGIFTER, DER BETALES UD OVER LEJEN

Stk. 1 - Lejer hæfter for evt. blinde alarmer fra Automatisk Brand Alarmeringsanlæg.

Stk. 2 - Udlejer foranlediger vedligeholdelse og renholdelse af udenomsarealer og P-pladser herunder snerydning af fortove m.m.

Stk. 3 - Udlejer foranlediger og afholder udgiften til at bortskaffe affald m.v. efter lejers egen virksomhed.

Stk. 4 - Lejeren er erstatningsansvarlig for skader på ejendommen, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

§ 11 FORSIKRING

Stk.1 - Udlejer tegner sædvanlig brand- og bygningsforsikring på bygningen.

Stk. 2 - Lejer tegner selv nødvendige forsikringer i forbindelse med anvendelsen af det lejede (indbo/løsøreforsikring og ansvarsforsikring).

§ 12 VEDLIGEHOLDELSESPLOIGT

Stk. 1 - Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt af det lejede i det omfang, dette er nødvendigt for, at lejemålet kan holdes i en vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori lejemålet blev overtaget. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornøden fornyelse i medfør af Erhvervslejelovens § 16 stk. 3.

Stk. 2 - Det lejede skal til enhver tid fremtræde i velvedligeholdt stand idet, der i det hele taget henvises til lejekontraktens § 2 stk. 2.

Stk. 3 - Udlejer har den fulde udvendige bygningsvedligeholdelse af klimaskærm. Udlejers vedligeholdelsesforpligtelse omhandler også eventuelle gennemgående installationer m.v. inkl. evt. rørbrud.

§ 13 LEJERENS ÆNDRINGER AF DET LEJEDE

Stk. 1 - Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke foretage andre ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end dem, der er nævnt i denne kontrakt.

Stk. 2 - Udlejer kan ikke kræve ændringer af lejemålet eller ejendommen, der foretages af lejer, retableret ved fraflytning.

§ 14 SKILTNING

Stk. 1 - Lejeren har ret til at foretage skiltning på det lejedes facade/vægge, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter virksomhedens og ejendommens art.

Stk. 2 - Udformningen og placeringen skal opfylde offentligretlige forskrifter og myndighedskrav og må ikke være til gene for ejendommen, dens brugere, brugere af omliggende ejendomme eller evt. øvrig skiltning på ejendommen.

Stk. 3 - Ved lejeforholdets ophør er lejerens forpligtet til at fjerne skiltningen.

§ 15 MISLIGHOLDELSE

Stk. 1 - Ved væsentlig misligholdelse henvises til reglerne i § 69 i Erhvervslejeloven om ophævelse.

§ 16 LEJEFORHOLDETS OPHØR, LEJERENS FRAFLYTNING

Stk. 1 - Er lejemålet opsagt, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejerens give udlejer adgang til at besigtige det lejede.

Stk. 2 - Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Såfremt lejerens på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra de lejede lokaler, er udlejerens berettiget til at bortskaffe dem for lejers regning. Lejerens er endvidere forpligtiget til at betale leje, indtil ejendele er fjernet samt erstatte udlejerens ethvert tab i den anledning, f.eks. lejetab og erstatning til en anden lejer.

§ 17 DET LEJEDES STAND VED FRAFLYTNINGEN

Stk. 1. - Lejerens skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen, hvor dette ikke er ny istandsat, jfr. lejekontraktens § 2. Ændringer af det lejede foretaget af lejer med udlejers skriftlige samtykke kan ikke kræves reetableret, jfr. lejekontraktens § 13.

Stk. 2 - Inden fraflytningdagen har lejer - med mindre andet aftales med udlejer - ret og pligt til at fjerne løsøre, inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat af lejer samt at tilbageføre evt. ændringer således, at lejemålet fremtræder, som det var indrettet ved overtagelsen.

Stk. 3 - Udlejer indkalder med mindst en uges varsel til en afleveringsforretning. Ved afleveringsforretningen udfærdiges en afleveringsrapport over hvilke vedligeholdelsesarbejder m.v., der skal udføres for at bringe det lejede i aftalt stand. Rapporten underskrives af begge parter. Er parterne ikke enige om omfanget af lejerens vedligeholdelsespligt, skal det fremgå af rapporten, hvori uenigheden består.

Stk. 4 - Ved afleveringsforretningen overgives lejerens en kopi af afleveringsrapporten. Ved sin underskrift på afleveringsrapporten kvitterer lejerens for modtagelsen heraf, hvilket er tilstrækkelig mangelsreklamation fra udlejerens side.

§ 18 FREMLEJE OG AFSTÅELSE

Stk. 1 Lejer har ikke ret til at fremleje lejemålet.

Stk. 2 - Lejer har ikke ret til at afstå lejemålet efter Erhvervslejelovens § 15.

§ 19 TVISTER

Stk. 1 - Enhver tvist mellem dette lejeforholds parter afgøres ved Retten i Sønderborg. Denne bestemmelse er dog ikke til hinder for, at en tvist kan afgøres ved voldgift såfremt, parterne er enige herom.

§ 20 KONTRAKTSÆNDRING

Stk. 1 - Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

§ 21 ØVRIGE BESTEMMELSER

Stk. 1 - Erhvervslejelovens regler gælder for lejeforholdet, hvor de ikke er fraveget i denne kontrakt.

Tønder, den 12/12-2024

Som udlejer:

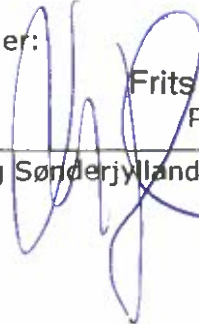


Tønder Kommune

Michael Holst, Direktør Teknik/Miljø,
Service & Beskæftigelse

Esbjerg, den 12/12 - 24

Som lejer:



Frits Villy Kjeldsen
Politidirektør

Syd- og Sønderjyllands Politi