

# ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Mellem

Som udlejer:                   Varde Kommune  
  Bytoften 2  
  6800 Varde

Som lejer:                       xxxx

Vedrørende lejemålet:    Pøseboden på Torvet, 6800 Varde

## INDHOLDSFORTEGNELSE

- 1.0            Det lejede
- 2.0            Det lejedes benyttelse
- 3.0            Lejemålets begyndelse og ophør
- 4.0            Lejens størrelse
- 5.0            Skatter og afgifter
- 6.0            Det lejedes forsyning med el/kraft samt øvrige udgifter
- 7.0            Depositum
- 8.0            Vedligeholdelse
- 9.0            Renholdelse
- 10.0           Forandringer af det lejede
- 11.0           Skiltning
- 12.0           Forsikringer
- 13.0           Lejemålets overtagelse og aflevering
- 14.0           Afståelse
- 15.0           Fremleje
- 16.0           Merværdiafgift
- 17.0           Pligtige pengeydelse i lejeforholdet
- 18.0           Omkostninger
- 19.0           Lejelovgivningens almindelige bestemmelser
- 20.0           Fravigelser af lejelovgivningens almindelige bestemmelser
- 21.0           Særlige bestemmelser

## **1. Det lejede**

### 1.1.

Det lejede omfatter pølseboden med det i den på overtagelsesdagen værende inventar, beliggende på Torvet i 6800 Varde. Inventaret erstattes ikke, og evt. udgifter til reparationer er udlejer uvedkommende.

## **2. Det lejedes benyttelse**

### 2.1.

Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til anden virksomhed end pølsebod med salg af ikke alkoholiske drikkevarer.

### 2.2.

Udlejer er uden ansvar for, at lokalerne lovligt kan anvendes til den i pkt. 2.1. anførte virksomhed.

### 2.3.

Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og offentlige forskrifter, herunder Fødevarestyrelsens krav. Lejer har selv ansvaret for at gøre sig bekendt med disse regler og krav samt for at sikre sig de nødvendige tilladelser m.v.

### 2.4.

Lejer skal under lejemålets løbetid omgåes det lejede forsvarligt og er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede.

### 2.5.

Lejer forpligter sig til at holde åbent jf. lejers forretningsplan indleveret ved afgivelse af tilbud.

## **3. Lejemålets begyndelse og ophør**

### 3.1.

Lejemålet tager sin begyndelse den xx.xx.xxxx og kan fra begge parter side opsiges med 6 (seks) måneders varsel til den første i en måned.

### 3.2.

Lejeaftalen er **tidsbegrænset** til 3 (tre) år og ophører uden varsel og uden opsigelse den xx.xx.xxxx. Lejeaftalen kan efter forhandling eventuelt forlænges for en yderligere periode på tre år.

## **4. Lejens størrelse**

4.1.

Den årlige leje (basislejen) er aftalt til 24.000 kr. årligt. Beløbet opkræves forud en gang årligt, første gang den xx.xx.xxxx med virkning for perioden fra den xx.xx.xxxx til den xx.xx.xxxx. Beløbet er inkl. moms.

## **5. Skatter og afgifter**

5.1.

Pålægges der ejendommen nye eller øgede skatter og afgifter til det offentlige og andre øgede udgifter af den art, som er nævnt i lov om leje af erhvervslokaler m.v. § 10 og § 11, kan udgiftsforhøjelsen udlignes gennem en lejeforhøjelse.

5.2.

Lejeforhøjelsen som følge af stigning i de ejendommen påhvilende skatter og afgifter m.v. jfr. pkt. 5.1. sker med udgangspunkt i de ejendommen pr. 01-01-2027 påhvilende skatter og afgifter.

5.3.

Lejer har ikke ret til at kræve lejen nedsat med henvisning til reduktion i eller bortfald af de i pkt. 5.1. nævnte skatter og afgifter.

## **6. Det lejedes forsyning med el/kraft samt øvrige udgifter**

6.1.

Udgifter til det lejedes forsyning med el/kraft påhviler lejer udover den årlige leje jfr. pkt. 4. Pøseboden er ikke forsynet med særskilt måler, hvorfor udlejer sender en halvårlig faktura på forbrug af el efter bimåler.

6.2.

Pøseboden er ikke opvarmet, hvorfor lejer må påregne udgifter til varmeanstaltning i vintersæsonen.

6.3.

Udover lejen, jfr. pkt. 4, betaler lejer også for vand og vandafledningsafgift m.v. ifølge måler.

6.4.

Lejer betaler endvidere særskilt for renovation. Der må ikke opstilles affaldscontainer ved pøseboden. Affald skal fjernes ved hver arbejdsdags afslutning. Manglende håndtering af affald betragtes som en misligholdelse af lejeaftalen.

## **7. Depositum**

7.1.

Ved kontraktens underskrift betales et beløb svarende til 6 måneder, i alt 12.000 kr. inkl. moms som depositum til sikkerhed for lejerens forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt og lejelovgivningens regler, herunder forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

7.2.

Depositum afregnes overfor lejer efter lejemålets ophør, når udlejer har konstateret, at det lejede er afleveret kontraktmæssigt, og når eventuel mellemregning er opgjort. Udlejer er berettiget til at tilbageholde depositum til lejers betaling af eventuelt tilsvarende i henhold til regnskab for driftsudgifter udarbejdet efter den ordinære regnskabsperiodes afslutning.

7.3.

Depositum forrentes ikke overfor lejer.

## **8. Vedligeholdelse**

8.1.

Den indvendige vedligeholdelse af det lejede, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejeren, der stedse skal omgås det lejede forsvarligt og holde det lejede i god stand.

8.2.

Lejers vedligeholdelsespligt omfatter blandt andet istandsættelse samt fornøden fornyelse af eksempelvis vægbeklædning, gulvbelægning, elektriske installationer, armaturer, lyskilder, vandhaner og afløb. Lejer er endvidere forpligtet til at tømme fedtudskilleren i pølseboden efter behov.

8.3.

Udlejer er berettiget til at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsesforpligtelsen er opfyldt, og såfremt lejer ikke uden ugrundet ophold efter at have modtaget udlejers påkrav herom opfylder sin vedligeholdelsesforpligtelse, kan udlejer lade istandsættelsen foretage for lejers regning.

8.4.

Den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer.

## **9. Renholdelse**

9.1.

Renholdelse af det lejede og udenomsarealerne umiddelbart omkring pølseboden, herunder fejning, snerydning, glatførebekæmpelse, evt. vaskning af pølseboden m.v. påhviler lejeren, der stedse skal sikre, at det lejede og udenomsarealerne fremstår i pæn og renholdt stand.

## **10. Forandringer af det lejede**

10.1.

Al indretning i pølseboden og alle installationer i denne er udført og bekostet af udlejer.

10.2.

Lejer kan ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage forandringer eller ombygninger i pølseboden, hvorved der gøres indgreb i dennes bestanddele.

## **11. Skiltning**

11.1.

Lejeren har ret til sædvanlig skiltning på pølseboden, der forinden opsætning skal godkendes af udlejeren med hensyn til udformning og placering.

11.2.

Såfremt skiltning m.m. kræver myndighedsgodkendelse, er lejer forpligtet til at indhente nødvendig godkendelse.

11.3.

Lejer skal ved sin skiltningens udformning og placering tage tilbørligt hensyn til boden, og skal stedse sørge for, at skiltningen fremtræder i pæn og vel vedligeholdt stand.

11.4.

Ved fraflytning påhviler det lejer at fjerne skiltningen for egen regning, herunder at fjerne ethvert spor heraf på bygningen eller ejendommen, samt foretage nødvendig afrensning af vinduesruder.

11.5.

Lejer har ikke ret til at opstille borde, stole eller lignende på Torvet, ligesom der ej heller er ret til at opstille skilte eller flag, herunder fritstående henvisnings- eller reklameskilte.

## **12. Forsikringer**

12.1.

Udlejer tegner og opretholder sædvanlig bygningsbrandforsikring.

12.2.

Forsikring af driftsinventar og varelagre samt øvrige forsikringer vedrørende lejers risiko er udlejer uvedkommende.

## **13. Lejemålets overtagelse og aflevering**

13.1.

Det lejede overtages, som det er og forefindes og besigtiget af lejeren og med det inventar, som fremgår af vedhæftede liste.

#### 13.2.

Ved lejemålets ophør skal lejer senest kl. 12.00 den dag, det lejede skal fraflyttes – selv om dette er en helligdag – aflevere det lejede med alt hvad dertil hører i den stand, som lejer overtog det, med undtagelse af den forringelse, som hidrører fra almindeligt slid og ælde.

#### 13.3.

Lejer er forpligtet til at foretage retablering af forandring eller ombygning, medmindre udlejer har givet skriftligt samtykke til, at der ikke skal ske retablering ved fraflytning. Udlejer kan i stedet for retablering kræve, at lejer betaler retableringsudgifterne i henhold til indhentede tilbud kontant til udlejer.

#### 13.4.

Ved lejemålets ophør foretager lejer og udlejer fælles gennemgang af det lejede (flyttesyn), og udlejer udfærdiger en fraflytningsrapport senest 8 uger efter fraflytning. Endvidere aflæser lejer og udlejer i fællesskab diverse forbrugsmålere.

#### 13.5.

Opfylder det lejede på ophørsdagen ikke den stand, som er angivet ovenfor, er udlejer berettiget til at istandsætte det lejede for lejers regning.

#### 13.6.

Udlejer kan kræve betaling af leje og andre ydelser i henhold til nærværende kontrakt for den periode, der medgår til istandsættelsen, idet det påhviler udlejer at fremme sådanne arbejder bedst muligt.

#### 13.7.

Lejer er pligtig at aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende, herunder også sådanne eventuelle låse, som lejer selv har installeret.

### **14. Afståelse**

#### 14.1.

Lejer har ikke afståelsesret i henhold til denne aftale.

### **15. Fremleje**

#### 15.1.

Lejer har ikke fremlejeret i henhold til denne aftale.

### **16. Merværdiafgift**

#### 16.1.

Nærværende lejemål er momsregistreret, og samtlige lejers momspligtige ydelser ifølge nærværende kontrakt tillægges moms (p.t. 25%).

16.2.

Udlejer er berettiget til at afmelde momsregistreringen.

16.3.

Udlejer er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.

16.4.

Såfremt lejen pålægges anden lovmæssig ydelse af en hvilken som helst art, betaler lejeren dette i tillæg til lejen efter samme regler som moms.

## **17. Pligtige pengeydelse i lejeforholdet**

17.1.

Betalinger ifølge nærværende kontrakt er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, herunder betalinger af de i pkt. 4, 5, 6, 7, 12 og 16 nævnte ydelser.

## **18. Omkostninger**

18.1.

Lejer afholder egne omkostninger til eventuel advokatbistand.

18.2.

Udlejeren betaler for oprettelsen af nærværende kontrakt.

## **19. Lejelovgivningens almindelige bestemmelser**

19.1.

Lov om leje af erhvervslokaler m.v. er gældende for dette lejemål medmindre andet fremgår af denne kontrakts bestemmelser.

## **20. Fravigelser af lejelovgivningens almindelige bestemmelser**

20.1.

I en del paragraffer er der tillagt lejer mere byrdefulde forpligtelser eller mindre vidtgående rettigheder end i lejelovgivningen.

## **21. Særlige bestemmelser**

21.1.

Lejer forpligter sig til at have brochurer, turistinformationer og lignende materiale til rådighed for kunder i pølseboden.

21.2.

Lejer skal sikre, at vejbelægning, træer, omkringliggende bygninger m.v. ikke beskadiges. Der må således ikke ophænges eller fastgøres ting i træer eller i byudstyr i øvrigt.

21.3.

I forbindelse med arrangementer på Torvet kan pølseboden blive flyttet midlertidigt, hvilket lejeren er forpligtet til at acceptere. Varde Kommune afholder alle udgifter ved den midlertidige flytning af boden, men der ydes ikke kompensation for eventuel tabt indtjening ved flytningen.

Den            /

Som udlejer – for Varde Kommune:

\_\_\_\_\_  
Sarah Andersen, Borgmester

Den            /

Som lejer:

\_\_\_\_\_  
Karoline Klaksvig, kommunaldirektør