

LEJEKONTRAKT

Underskrevne

Viborg Kommune
CVR-nr. 29 18 98 46
Prinsens Allé 5
8800 Viborg
(i det følgende benævnt Udlejer)

udlejer herved til

Tinghallen A/S
CVR-nr. 40 77 47 18
Tingvej 2B
8800 Viborg
(i det følgende benævnt Lejer)

de i denne lejekontrakt omtalte arealer.

Lejeaftalen har følgende indhold:

1 Det lejedes omfang

- 1.1 Det af lejemålet omfattede areal er en del af ejendommen matr.nr. 235f Viborg Markjorder, beliggende Tingvej 2B, 8800 Viborg.

Det lejedes udstrækning er nærmere beskrevet i vedhæftede **bilag 1**, der viser det lejedes omfang.

- 1.2 Det lejede skal, gennem tinglysning af deklarationer, sikres uhindret adgang til de lejede arealer, og adgang skal kunne ske hen over og igennem de arealer, der er nærmere angivet på **bilag 2**.

Der tinglyses særskilt deklaration om dette forhold, hvis Lejer ønsker det.

- 1.3 Det samlede areal, der er omfattet af lejemålet, udgør 918 m².

2 De lejede arealers udformning og anvendelse.

- 2.1 De lejede arealer er på lejemålets starttidspunkt indrettet som køkkenarealer og restaurationsarealer, og skal fortløbende anvendes til sådanne aktiviteter og hermed beslægtede aktiviteter, i tilknytning til den aktivitet, som Lejeren i øvrigt udøver i den samlede bygningsmasse.

- 2.2 Samtidig med lejemålets oprettelse er der udarbejdet fortegnelse over snitfladen for, hvad Udlæjer ejer, og hvad Lejer ejer i de pågældende arealer, der er omfattet af lejekontrakten.

Denne fortegnelse vedhæftes som **bilag 3** til denne lejekontrakt.

3 Starttidspunkt

- 3.1 Lejemålet begynder 1. januar 2016.

- 3.2 Lejemålet overtages i den stand, hvori det er og forefindes og som beset og godkendt af Lejer pr. lejemålets starttidspunkt. På tidspunktet for lejemålets start har Udlæjer truffet beslutning om bygningsmæssige ændringer i de lejede lokaliteter, og disse bygningsmæssige ændringer accepteres af Lejer og indgår som en del af de lejede arealer.

Der foretages fælles besigtigelse og registrering af lejemålets stand pr. lejemålets starttidspunkt.

4 Det lejedes anvendelse

- 4.1 Som anført i 2 er der i pkt. 2.1 defineret, hvilken anvendelse Lejer gør af arealerne.

Der kan alene ske anden anvendelse, hvis Udlæjer godkender dette.

- 4.2 Lejer har selv det fulde ansvar for at sikre sig, at de offentlige krav, der er stillet til drift af den form for virksomhed, der skal udøves i lejemålet, bliver overholdt.

5 Lejemålets varighed

- 5.1 Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 12 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned, idet der dog er aftalt uopsigelsesperiode, som anført i pkt. 5.2 og 5.3.

- 5.2 Fra Udlejers side er lejeaftalen uopsigelig i 20 år, således at lejemålet tidligst fra Udlejers side kan opsiges til ophør den 1. januar 2036

Der er for uopsigelsesperioden aftalt følgende undtagelse: Måtte der opstå en situation, hvor Lejer ophører med drift af kulturaktiviteter i tilstødende arealer, som er omfattet af anden kontrakt, er en sådan situation at ligestille med bortfald af uopsigelsesperiode, og så kan lejemålet opsiges efter bestemmelse i pkt. 5.1.

- 5.3 Lejemålet er fra Lejers side uopsigeligt i 10 år, således at opsigelse tidligst kan afgives til ophør den 1. januar 2026.

Der er for uopsigelsesperioden aftalt følgende undtagelse: Måtte der opstå en situation, hvor Lejer ophører med drift af kulturaktiviteter i tilstødende arealer, som er omfattet af anden kontrakt, er en sådan situation at ligestille med bortfald af uopsigelsesperiode, og så kan lejemålet opsiges efter bestemmelse i pkt. 5.1.

6 Lejens størrelse

- 6.1 Den årlige leje er aftalt til kr. 620.000 + moms.

- 6.2 Den årlige leje betales kvartalsvis, med ¼ hver den 1.1., 1.4., 1.7. og 1.10.

7 Lejeregulering

- 7.1 Det er mellem Udlejer og Lejer aftalt, at de gensidigt frafalder muligheden for regulering af lejens størrelse, dog bortset fra lejeregulering, der følger udviklingen i nettoprisindeks.

I perioden 1. januar 2016 til og med 31. marts 2019 sker der ikke nogen ændring i huslejen, foranlediget af nettoprisindeks, men herefter sker der ændring af lejens størrelse.

Lejeregulering, på grund i udvikling i nettoprisindeks, foretages en gang årligt hver den 1. april i et kalenderår, første gang den 1. april 2019.

Lejeregulering sker på baggrund af ændringen i nettoprisindekset, ved sammenholdelse af den årlige udvikling af nettoprisindeks, målt pr. 31.12. i et kalenderår, med det følgende kalenderårs 31.12.-tal.

Første regulering sker derfor 1. april 2019 på baggrund af en sammenligning mellem nettoprisindeks for 31.12.2017 med 31.12.2018.

Regulering sker på baggrund af den gældende leje.

Udlejer sørger for inden 1. april i et kalenderår at foretage beregning på lejereguleringen.

Lejens størrelse kan aldrig blive mindre end startlejen på kr. 620.000 + moms.

8 Depositum

8.1 Der stilles ikke depositum.

9 El, vand og varme

9.1 Lejer afholder selv udgift til el, vand og varme, og Udlejer og Lejer sørger for i fællesskab at få foretaget de fornødne registreringer hos energileverandørerne, således at Lejer har direkte kontraktsforhold til energileverandørerne.

10 Vedligeholdelsesforhold

10.1 Udlejer har den udvendige vedligeholdelse af bygningsmassen, hvori lejemålet er beliggende.

10.2 Lejer har den indvendige vedligeholdelse af de lejede arealer.

Lejers vedligeholdelse omfatter også vedligeholdelse af de udenomsarealer, der støder op til de lejede arealer, som er beliggende på matr.nr. 235f Viborg Markjorder, idet dette forhold i øvrigt er reguleret i anden lejekontrakt mellem Udlejer og Lejer.

11 Lejerens ændring af det lejedes udseende

11.1 Lejer må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke foretage væsentlige ændringer af det lejede.

12 Skiltning

12.1 Lejer har ret til at foretage skiltning på mure, døre, vinduer m.v. i den bygningsmasse, som Udlejer ejer.

12.2 Udformning og placering skal opfylde offentlige forskrifter og myndighedskrav.

13 Lejemålets udseende ved ophør

13.1 Det lejede skal afleveres i samme stand som ved indflytningen, og der tages udgangspunkt i den registrering, der er sket pr. lejemålets starttidspunkt, dog skal der ved aflevering bortses fra almindeligt slid og ælde.

14 Fremleje og afståelse

14.1 Lejer er berettiget til fremleje til en lejer, der udøver samme aktivitet, som Lejer gør på fremleje-tidspunktet.

14.2 Vedrørende afståelse er der aftalt følgende:

Lejer er ikke berettiget til afståelse.

Viborg, den

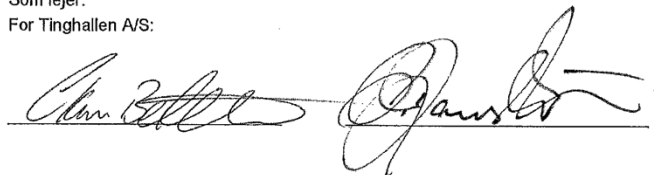
Som udlejer:

For Viborg Kommune:

Viborg, den 08. 06. 2016

Som lejer:

For Tinghallen A/S:

Two handwritten signatures are written over a horizontal line. The signature on the left is cursive and appears to be 'Chris Bille'. The signature on the right is also cursive and appears to be 'Ole Jørgensen'.