13. maj 2014
J.nr. 20021

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

Mellem undertegnede **Houlkærhallen**
CVR-nr. 14933573
v/bestyrelsesformand Jens Johansen
Odshøjvej 65
8800 Viborg
(som udlejer)

og medundertegnede **Overlund Tennis Klub**
CVR-nr. 34516529
v/formand Esben Veng Christensen
Hyrdebakken 106
8800 Viborg
(som lejer)

er indgået følgende lejekontrakt:

1. Beskrivelse af det lejede

1.1 Det lejede består af en del af ejendommen matr.nr. 4 G Gl. Asmild by, Asmild, beliggende Odshøjvej 158, 8800 Viborg.

1.2 Det lejede udgør et samlet grundareal på ca. 9.000 m2, jf. vedlagte tegning **(bilag 1)**. Lejemålet omfatter 2 tennisbaner, 1 klubhus og udenomsarealer, i daglig tale kaldet "Houlkær tennisanlæg". Klubhuset består af bygninger, der ifølge BBR meddelelse udgør et areal på 79 m2 og er opført i 1991.

1.3 Parterne er enige om, at ovenstående arealer – uanset evt. opmålingsfejl, bl.a. i forhold til arealbekendtgørelsen – skal lægges til grund ved lejeberegningen.

1.4 Lejer er bekendt med, at der er tale om bygninger på lejet grund.

1.5 Aftalen med Viborg Kommune om leje af grunden af 11. oktober 1990 med efterfølgende påtegning af 29. november 1990 og tillæg af 20. juni 2002 og 26. juni 2013 er vedlagt **(bilag 2)**.

2. Ikrafttræden. Det lejedes stand ved overtagelsen

2.1 Lejer overtager det lejede den 1. januar 2014.

2.2 Lejemålet overtages i den stand, hvori det er og forefindes og som beset og godkendt af lejer. Lejemålet er således hverken nyistandsat eller nyetableret.

2.3 Til det lejede hører det faste inventar og de installationer, der findes i og udenfor bygningen.

3. Det lejedes anvendelse

3.1 Det lejede skal anvendes til udøvelse af tennis og hermed forbundne aktiviteter og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

3.2 Parterne er enige om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet.

3.3 Eventuelle myndighedskrav i forbindelse med lejers brug af det lejede er udlejer uvedkommende.

3.4 Parterne er enige om, at lejer ikke har eneret på brugen af klublokalet, idet udlejer kan disponere over lokalet til andre formål, såfremt lejer ikke selv benytter klublokalet på det givne tidspunkt. Dette aftales løbende mellem parterne.

4. Lejeaftalens varighed (opsigelse)

4.1 Lejeaftalen kan af lejer opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned. Lejeaftalen er dog uopsigelig i 3 år fra aftalens indgåelse, således at aftalen tidligst kan opsiges af lejer til ophør pr. 31. december 2016.

4.2 Lejeaftalen er uopsigelig fra udlejers side, se dog pkt. 4.3 og 4.4.

4.3 Måtte Viborg Kommune opsige den i pkt. 1.5 anførte aftale om leje af grund eller måtte aftalen med Viborg Kommune af andre årsager ophøre, vil nærværende lejeaftale ophøre samtidigt, idet udlejer loyalt skal informere og varsle lejer herom hurtigst muligt.

4.4. Foreligger der vægtige grunde, der gør det magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet, kan udlejer opsige lejeaftalen med 1 års varsel til ophør den 1. i en måned.

4.5 Ved opsigelse fra udlejers side tilkommer der ikke lejer krav på erstatning. Det samme gælder ved lejeforholdets ophør af andre grunde.

5. Leje

5.1 Den årlige leje (basislejen) er aftalt til kr. 25.000 årligt, der erlægges kvartalsvis (1/1, 1/4, 1/7 og 1/10) forud, første gang den 15. maj 2014 for perioden 1. januar - 30. juni 2014. Næste betaling sker 1. juli 2014 for perioden 1. juli - 30. september 2014 og så fremdeles.

5.2 Der er aftalt en fastholdelse af lejens størrelse de første 3 år. Med virkning fra 1. januar 2017 reguleres lejen hvert år i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik offentliggjorte nettoprisindeks (2000 = 100). Basislejen reguleres på grundlag af ændringen i nettoprisindekset fra oktober 2015 til oktober 2016.

Hvis nettoprisindekset falder, kan huslejen ikke blive mindre end basislejen kr. 25.000 med tillæg af sådanne lejereguleringer, der måtte være gennemført som følge af aftalte eller påbudte forbedringer.

5.3 Ved senere reguleringer anvendes nettoprisindekset for oktober i reguleringsåret, set i forhold til nettoprisindekset for oktober i det foregående år. Reguleringen sker hvert år i forhold til den for det foregående år fastsatte leje.

5.4 Lejer kan ikke kræve lejenedsættelse efter erhvervslejelovgivningens almindelige regler herom – hverken i forhold til den aftalte begyndelsesleje eller i forhold til senere indtrådte lejeforhøjelser.

5.5 Ved lejemålets indgåelse tillægges lejen ikke moms. Såfremt udlejer måtte lade sig frivilligt momsregistrere for den omhandlede ejendom, er udlejer berettiget til at tillægge den til enhver tid gældende momssats. Dette omfatter leje, depositum og alle andre pengeydelser, der udspringer af lejeforholdet.

5.6 Lejen betales til den til enhver tid på den af udlejer anviste bankkonto eller på det af udlejer anviste sted.

6. Depositum

6.1 Der betales ikke depositum.

7. Skatter og afgifter

7.1 Uanset aftalt uopsigelighed og uanset særligt aftalte reguleringsklausuler kan lejen forhøjes som følge af stigninger i de skatter og afgifter, der påhviler ejendommen, eller ved pålæg af nye afgifter.

7.2 I den i pkt. 5.1 anførte leje er indeholdt skatter, afgifter samt forsikringsudgifter, der påhviler ejendommen den 1. januar 2014. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter m.v., vil denne dato blive anvendt som udgangspunkt for lejeregulering.

8. Driftsudgifter

8.1 Alle udgifter til forsyning af det lejede med vand (inkl. vandafledningsafgift), varme og el, inkl. afgifter til eventuel målerleje m.v. betales af lejer til forsyningsselskaberne i henhold til særskilte målere. Lejer har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskaberne som selvstændig bruger.

8.2 Såfremt et forsyningsselskab ikke vil acceptere lejer som selvstændig bruger, er udlejer berettiget til at foretage opkrævning af a conto beløb til dækning af den forventede forbrugsudgift. For det tilfælde gælder erhvervslejelovens almindelige regler for udlejers regnskabsaflæggelse.

8.3 Udlejer sørger for sædvanlig bygnings- og brandforsikring, mens andre forsikringer er udlejer uvedkommende.

9. Lejers ændring af det lejede

9.1 Lejer må ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage væsentlige ændringer af det lejede.

9.2 Lejer har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer godtgør, at ejendommens el-, afløbskapacitet og lignende ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejer skal give meddelelse til udlejer, inden han foretager installationen.

10. Skiltning

10.1 Lejer har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, samt flagning, i det omfang det er sædvanligt efter ejendommens art og anvendelse.

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

11. Renholdelse m.v.

11.1 Lejer sørger selv for bortskaffelse af eget affald.

11.2 Enhver renholdelse af klubhuset og tennisbanerne påhviler lejer. Klubhuset og tennisbanerne skal til enhver tid fremstå i pæn og renholdt stand.

11.3 Indvendig og udvendig vinduesrengøring (vinduespudsning) påhviler lejer.

12. Vedligeholdelsespligt

12.1 Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornøden fornyelse.

12.2 Udlejer har den fulde udvendige vedligeholdelsespligt.

13. Udlejers ansvarsfraskrivelse m.v.

13.1 Udlejer er ikke erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab som følge af mangler ved lejemålet, men udlejer er forpligtet til uden ugrundet ophold at udbedre konstaterede mangler, for hvilke udlejer hæfter for..

14. Det lejedes stand ved fraflytningen

14.1 Lejer skal aflevere det lejede i samme stand som ved indflytningen, jf. § 2.

15. Afleveringsforretning og reklamation

15.1 Udlejer indkalder med mindst 1 uges varsel til en afleveringsforretning, der – medmindre andet aftales – skal afholdes snarest muligt og senest 4 uger efter fraflytningen.

15.2 Ved afleveringsforretningen udfærdiges en fortegnelse (”afleveringsrapport”) over eventuelle mangler m.v., der skal udføres for at bringe det lejede i aftalt stand. Fortegnelsen underskrives af begge parter. Er parterne ikke enige om omfanget af lejers vedligeholdelsespligt, skal det fremgå af fortegnelsen, hvori uenigheden består.

16. Lejers omsorgspligt m.v.

16.1 Lejer skal behandle det lejede forsvarligt.

16.2 Lejer er forpligtet til at holde lejemålet frostfrit.

16.3 Lejer er erstatningsansvarlig for skade på ejendommen og det lejede, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Det er dog en forudsætning for lejers hæftelse for andre, at skadeforvoldelsen står i forbindelse med ansættelsen eller tilladelsen til adgang til det lejede.

16.4 Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejer straks anmelde til udlejer. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

17. Misligholdelse

17.1 Ved væsentlig misligholdelse fra en parts side, er den anden part berettiget til at hæve lejeaftalen, såfremt det hævebegrundende forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold eller skriftligt påkrav herom.

18. Afståelsesret og genindtrædelsesret

18.1 Lejer har ikke afståelsesret og heller ikke genindtrædelsesret. Gældende erhvervslejelovs § 55 gælder således ikke for lejeforholdet.

19. Fremleje og fremforpagtning

19.1 Lejer er ikke berettiget til at foretage fremleje eller fremforpagtning eller anden overladelse af det lejede eller nogen del heraf.

20. Lejekontraktens tinglysning

20.1 Lejer er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for udlejer at lade sit eget eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen forud for al pantegæld.

21. Kontraktændringer

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

21.2 Medmindre andet fremgår af parternes aftale, skal ændringer og tilføjelser til denne kontrakt ikke indebære, at der anses at foreligge en ny lejeaftale mellem parterne.

22. Lovændringer

22.1 Ved ændringer i lovgivningen om erhvervslejemål, der træder i kraft efter indgåelsen af denne aftale, skal de lovbestemmelser, der gælder på aftaletidspunktet, fortsat være gældende, medmindre andet fremgår af denne aftales bestemmelser.

23. Kontraktomkostninger

23.1 Eventuel tinglysningsafgift betales af lejer.

23.2 I øvrigt betaler hver part de udgifter, de måtte have til juridisk eller anden assistance i forbindelse med erhvervslejekontraktens indgåelse.

, den / 2014

På vegne Houlkærhallen:

Bestyrelsesformand Jens Johansen

Advokatfirmaet
JAKOBSEN

, den / 2014

På vegne Overlund Tennis Klub:

Bestyrelsesformand Esben Veng Christensen