

**Brinck Seidelins Gade 14-16  
9800 Hjørring**

**Tlf.: 98 90 09 77  
Fax: 98 91 01 77**

**J.nr. 10-17706-SJ-MH**

---

## **ERHVERVSLEJEKONTRAKT**

---

### **§ 1 Parterne**

Undertegnede udlejer

**Idrætscenter  
Vendsyssel  
Stadionvej 19  
9860 Vrå  
CVR nr. 28 79 12 16**

og undertegnede lejer

**Hjørring Ungdomsskole  
Vrå Afdeling  
Norgesvej 6  
9800 Hjørring  
CVR nr. 29 18 93 82**

har herved indgået følgende erhvervslejekontrakt.

### **§ 2 Det lejedes omfang og beliggenhed.**

Lejemålet består af 144 m<sup>2</sup> i en del af udlejers lokaliteter beliggende **Stadionvej 17, 9760 Vrå**, herunder anretterkøkken. Det lejede areal fremgår af det på vedhæftede rids angivne areal, og lejemålet består alene til benyttelse for Hjørring Kommunes ungdomsklub i Vrå to aftener om ugen – mandag aften og torsdag aften – begge dage fra 19.00 til 22.00 i cirka 40

uger. Den øvrige tid op til 312 timer årligt fordeles efter aftale i forbindelse med ungdomsskoleårets planlægning.

### **§ 3 Det lejedes benyttelse**

Det lejede skal benyttes til ungdomsklub. ICV opsætter skilt, hvor der står ”ungdomsklub”.

Udlejer er ansvarlig for, at det lejede lovligt kan anvendes til den anførte benyttelse.

Lejer er i øvrigt ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter, således at ethvert ansvar i så henseende, herunder overfor offentlige myndigheder, er udlejer uvedkommende.

Deponering af farlige stoffer eller forurenede stoffer må ikke ske på, i eller ved det lejede.

Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser eller lignende kunne medføre gene for ejendommen, dens øvrige brugere eller naboer.

Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede til enhver er miljømæssig forsvarlig. Således må ungdomsklubbens aktiviteter mv. afvikles under hensyntagen til de øvrige arrangementer, der finder sted i huset, ligesom der almindeligvis accepteres et støjniveau, som man vil kunne forvente af en ungdomsklub.

### **§ 4 Lejemålet begyndelse og ophør**

Lejemålet påbegyndes den 1. marts 2019. Lejemålet er uopsigeligt fra begge parter side i en periode på 10 år fra lejemålets påbegyndelse. Herefter er opsigelsesvarslet er for begge parter 12 måneder til den 1. i en måned.

### **§ 5 Lejens størrelse og betaling, herunder depositum**

Den årlige leje udgør **kr. 84.000,00,(exclusiv moms, idet der tillægges moms på lejen)**

Lejen betales månedsvis forud med kr. 7.000,00, hver den 1. i kvartalsmåneden.

Betaling skal ske til reg.nr. 9001 konto nr. \_\_\_\_\_ med tekst: ”husleje - ungdomsklub Hjørring Kommune”.

Lejen skal tillægges moms.

Ejendomsskat og brandforsikring betales af udlejer.

## **§ 6 Indeksregulering**

Udlejer er berettiget til at regulere lejen én gang årligt hver den 1. januar. Første gang den 1. januar 2021 på basis af nettoprisindekset pr. 1.oktober i det forudgående år.

## **§ 7 Lejeregulering i øvrigt**

Udlejer er berettiget til at kræve lejeforhøjelse, som følge af stigninger i de i ejendommen påhvilende skatter og afgifter, således at forhøjelsen sker med udgangspunkt i de for ejendommen pr. 1. januar 2018 påhvilende skatter og afgifter. I øvrigt kan der ikke ske lejeregulering i henhold til erhvervslejelovens § 13.

## **§ 8 Erhvervsbeskyttelse og afståelsesret**

Lejemålet er ikke erhvervsbeskyttet, ligesom der ikke er afståelses- eller fremlejeret. Dog tillades det, at Hjørring Kommune placerer andre lignende aktiviteter i lokalerne på samme vilkår.

Parterne er i øvrigt enige om, at ændring af lejevilkårene, jfr. § 14 i erhvervslejeloven, ikke skal være gældende.

## **§ 9 Forbrugsafgifter - herunder betaling af el, vand og varme**

### **Varme**

Det lejede opvarmes med fjernvarme, og forbruget er indeholdt i huslejen.

### **El og vand**

Udgiften til el og vand er indbefattet i lejen.

## **§ 10 Forsikring**

Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, fortsætter lejers forpligtelser i henhold til nærværende lejekontrakt, herunder pligten til at betale leje, såfremt ICV stiller tilsvarende midlertidige lokaler til rådighed. Lejer er opfordret til - gennem driftstabsforsikring - at søge denne risiko forsikringsmæssigt afdækket for egen regning.

I øvrigt påhviler det, som ovenfor nævnt, udlejer at holde bygningen brandforsikret og forsikret med almindelig bygningsforsikring

Præmieforøgelse, der skyldes lejers særlige brug af det lejede, betales af lejer ved påkrav.

Alle øvrige forsikringer påhviler lejer.

Lejer opfordres til at tegne indboforsikring for maskiner og elektronik, møbler, og andet løsøre, der er lejers ejendom.

### **§ 11 Vedligeholdelse – lejers forpligtelser**

Al indvendig vedligeholdelse af de lejede lokaler, påhviler udlejeren. Lejer forestår den indvendige indretning af lokalerne med blandt andet playstation og pool-bord, dog således at Udlejer betaler enkelte møbler. Lejemålet skal til enhver tid fremstå opryddeligt, når det efterlades, idet Idrætscenter Vendsyssel eller andre, som udlejer giver adgang til det lejede, udenfor tidsrummene angivet, disponerer i enhver henseende over lejemålet.

Det lejede må ikke permanent indrettes på en måde, som forhindrer eller gør brugen af lokalerne udenfor tidsrummet angivet uhensigtsmæssig. Herudover har lejer adgang til at benytte de lokaler, der for tiden betegnes som sportslounge, hvor det er påtænkt, at lejer og udlejer i enighed kan lade billardbord, bordtennisborde og lignende morskabsfaciliteter opstille.

Lejer har risiko for hændelig og uagtsom skadeforvoldelse i lejemålet indenfor tidsrummet.

Vedligeholdelsespligten omfatter konkret følgende:

- Maling og hvidtning
- Gulve og gulvbelægninger, herunder eventuelle tæpper
- Ruder og maling af vinduer og døre indvendigt
- Indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.

### **§ 12 Vedligeholdelse – udlejers forpligtelser**

Al anden vedligeholdelse end anført i § 11 påhviler udlejer.

Lejer skal tørre bordene af, feje efter sig, og tømme skraldespande.

Udlejer foretager daglig vask og rengøring.

### **§ 13 Det lejedes overtagelse og aflevering**

Det lejede overtages, som ovenfor nævnt, i den foreliggende stand og skal ved lejemålets ophør afleveres ryddeliggjort og i samme stand som ved modtagelsen bortset fra slid og ælde. Endvidere sørger lejer for, at de af lejer foretagne installationer fjernes, medmindre der indgås anden aftale med udlejer.

Afleveres lejemålet ikke i den angivne stand kl. 12.00 på fraflytningsdagen er lejer pligtig at betale leje samt øvrige ydelser ifølge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand. Såfremt lejer ikke selv bringer lejemålet i den aftalte stand, er udlejer berettiget til, for lejers regning, at bringe lejemålet i den aftalte stand.

### **§ 14 Skiltning**

Anbringelse af skilte, flag, lysreklamer m.m. på eller udenfor bygningen og det lejede eller på fællesarealer, anbringelser af markiser og lignende udenfor bygningen samt afdækning af lejemålets vinduespartier, må kun ske med udlejers udtrykkelige forudgående skriftlige samtykke.

Lejer sørger selv for vedligeholdelse af evt. skiltning.

Ved fraflytning skal lejer fjerne eventuelle skilte og andre installationer, såfremt udlejer kræver dette.

### **§ 15 Tvister og tinglysning.**

Såfremt der opstår tvister mellem parterne indbringes disse for boligretten i Hjørring.

Såfremt lejer ønsker nærværende lejekontrakt tinglyst, skal lejer selv foranledige dette og betale udgifterne herved, ligesom lejer ligeledes skal betale udgifterne ved evt. aflysning af lejekontrakten.

### **§ 16 Kontraktsomkostninger og rådgivning**

Hver part betaler omkostningerne til egen rådgiver i forbindelse med udfærdigelse af lejekontrakten, ligesom parterne erklærer at have gennemgået Boligministeriets tjekliste til brug for indgåelse af erhvervslejekontrakter, hvilken tjekliste vedhæftes nærværende kontrakt.

Advokatfirmaet Dyrberg & Partnere A/S, der har konciperet nærværende lejekontrakt, har alene været rådgiver for udlejer.

Lejers underskrift er meddelt med forbehold om Hjørring Byråds godkendelse, der efterfølgende skal dokumenteres senest fire uger efter underskrivelsen

Hjørring, den / 2018  
Som udlejer:  
Idrætscenter Vendsyssel

Hjørring, den / 2018  
Som lejer:

.....

.....