

Mellem underskrevne

Ringkøbing Invest ApS
Rindumgaards Allé 3
6950 Ringkøbing
CVR nr. 31070902
(I det følgende kaldet udlejer)

og medunderskrevne

Foreningen Medborgerhuset Ringkøbing
Brogaardsvej 2
6950 Ringkøbing
CVR nr. 13333009
(I det følgende kaldet lejer)

Har indgået følgende

LEJEKONTRAKT

1. Det lejede

- 1.1 Det lejede omfatter ejendommen beliggende Herningvej 7A, 6950 Ringkøbing.
- 1.2 Lejemålet er på i alt ca. 749 m² samt 40 m² lager. Lejemålet indeholder indgangsparti, kontor, personalerum og toiletfaciliteter. Lokalerne bliver leveret som vedhæftet reviderede tegning.
- 1.3 Som led i aftalen har lejer brugsret til grundarealet omkring den lejede bygning herunder i alt 28 p-pladser..
- 1.4 Inden denne lejekontrakt træder i kraft udfører udlejer en klargøring og indretning af lejemålet som leveres ny istandsat. Arbejdet udføres efter særskilt aftale mellem parterne, hvortil der i det hele henvises. Efter lejemålets ophør afleveres lokalerne i samme stand.

2. Anvendelse

- 2.1 Det lejede skal anvendes til medborgerhus og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andre formål.
- 2.2 Udlejer indestår for, at anvendelsen af det lejede til de ovenfor angivne erhverv på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. pkt. 3, ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.
- 2.3 Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet. Lejer har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og 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. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af fornødne tilladelser. Lejekontrakten underskrives under forudsætning for at lejemålet må benyttes som medborgerhus (kultur) samt at brandmyndighedernes godkendelse fsv. flugtveje og antal brugere i de forskellige lokaler.
- 2.4 Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt. Udlejer søger for skriftligt tilsagn fra ejendommens ejerforening fsv. anvendelsen af lokalerne -herunder støjforhold. Lejer har ansvar for udarbejdelse og overholdelse af husorden fsv. anvendelsen af lejemålet
- 2.5 Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det lejede.
- 2.6 Har lejeren foretaget ændringer af det lejede, er lejeren ved lejeforholdets ophør forpligtet til at retablere det lejede, med mindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Udlejer kan forlange, at lejeren, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum for retableringspligten.
- 2.7 Lejerskiltning må opsættes efter forudgående aftale med udlejer.
- 2.8 Lejer får adgang til egen postkasse.

3. Ikrafttræden

- 3.1 Lejekontrakten træder i kraft d. 1. august 2018, men der er aftalt indflytning den 1. juli 2018.

4. Opsigelse/ophør

- 4.1 Lejekontrakten er uopsigelig i 10 år fra den 1. august 2018. Herefter kan såvel lejers som udlejers opsigelse ske med 12 måneders skriftligt varsel til fraflytning den 1. i en måned.

5. Fremleje, samt afståelse og genindtrædelsesret.

- 5.1 Lejeren har ret til fremleje af 2 kontorer.
- 5.2 Lejer har ret til at lade en anden lejer indenfor samme branche fortsætte lejemålet på uændrede leje vilkår, medmindre udlejer har vægtige grunde, herunder den indtrædende lejers økonomi eller branchekendskab, til at modsætte sig dette.
- 5.3 Såfremt lejer i forbindelse med afståelse får et tilgodehavende hos den indtrædende lejer, har lejer genindtrædelsesret, så længe tilgodehavendet ikke er betalt.
- 5.4 Ophæves lejemålet med den indtrådte lejer som følge af misligholdelse, medens genindtrædelsesretten fortsat består, skal udlejer give lejer meddelelse herom. Tilsvarende skal gælde, såfremt den indtrådte lejer ophæver eller opsiger lejemålet.
- 5.5 Hvis lejer vil benytte sig af genindtrædelsesretten, skal meddelelse herom være kommet udlejer i hænde senest 14 dage efter, at udlejer har gjort lejer bekendt med, at lejemålet er opsagt eller ophævet.
- 5.6 Genindtrædelsesretten er betinget af, at lejer godtgør udlejer enhver restance, erstatningskrav mv.

6. Årlig leje, lejeregulering og depositum.

- 6.1 Den årlige leje udgør ved lejemålets ikrafttræden kr. 300.000 ekskl. moms. Lejen betales månedsvis forud med 1/12 eller kr. 25.000 ekskl. moms hver den første i en måned. Dette er gældende de første 5 år. Herefter udgør den årlige leje kr. 384.000 ekskl. moms eller kr. 32.000 ekskl. moms hver den første i en måned.
- 6.2 Udlejer lader ejendommen momsregistrere, og lejebetalingerne tillægges derfor den til enhver tid gældende moms.
- 6.3 Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2019, reguleres uden særskilt varsel den årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra november måned det foregående år til november måned forud for reguleringstidspunktet.
- 6.4 Nettoprisindekset pr. november måned 2017 modsvarer startlejen pr. 1. august 2018
- 6.5 De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel: $\frac{\text{gældende leje} \times \text{nyt index}}{\text{gl. index}} = \text{ny årsleje}$.
- 6.6 Den leje, som reguleres hvert år den 1. januar, er den pr. reguleringstidspunktet gældende årlige leje inkl. alle tillæg til lejen, så som forhøjelser i medfør af forbedringsforhøjelser, skatter og afgifter, indeksering m.v.
- 6.7 Lejen kan, uanset indrammet uopsigelighed, reguleres med en forholdsmæssig andel af ændringen i ejendommens skatter og afgifter, herunder eventuelle nye afgifter til det offentlige samt forsikringer.
- 6.8 Endelig kan lejen reguleres efter markedslejen i henhold til erhvervslejelovens bestemmelser herom.
- 6.9 I lejen indgår skatter og afgifter.

- 6.10 Lejer betaler depositum 3 måneders leje inkl. moms til betaling på indflytningsdagen eller senest 1. august 2018.
- 6.11 Alle krav, som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven, er pligtig pengeydelse.

7. Forbrugsregnskabet (varme, vand og el).

- 7.1 Udlejer sørger for levering af varme, vand, el og renovation. Omkostninger til dette er ikke inkluderet i lejen 7.2 **8. Øvrige udgifter og udgiftsarter, herunder forsikring.**
- 8.1 Det påhviler udlejer at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. En forøgelse af præmien, der skyldes lejers særlige brug af det lejede, betales af lejer ved påkrav.
- 8.2 Alle andre forsikringer påhviler lejer, herunder en eventuel glasforsikring. Ønsker lejeren sådan forsikring, tegnes denne af lejer for egen regning.

9. Vedligeholdelser og fornyelser.

- 9.1 Den udvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, herunder også f.eks. at feje fortov, rydde sne mv.
- 9.2 Al indvendig vedligeholdelse af det lejede - dvs. alt indenfor lejemålets fysiske rammer - påhviler lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i en god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet. Indvendig vedligeholdelse af Vand, varme og elanlæg påhviler Udlejer.
- 9.3 Lejer er herunder forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering og vedligeholde gulvbelægninger.
- 9.4 Udlejer berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 9.5 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap. 5.

10. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede.

- 10.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet - og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag - skal lejer tilbagelevere det



lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og nyistandsat, som det var på ikrafttrædelsestidspunktet. Malerarbejde udføres af autoriseret maler.

- 10.2 Inden ophørstidspunktet har lejer - med mindre andet aftales med udlejer - ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet.
- 10.3 Med mindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det lejedes indretning ikke skal tilbageføres, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 10.4 Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de mangler, som skal afhjælpes. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de konstaterede mangler konverteres til et kontantbeløb, som betales kontant af lejer til udlejer.
- 10.5 Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler i det lejede.
- 10.6 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af 11.1 - 11.4 gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.
- 10.7 De ved flyttesynet konstaterede mangler, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling for ydelser i henhold til §§ 6 og 7 samt friholdelse for udgifterne i henhold til § 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemalet er gjort i kontraktmæssig stand.

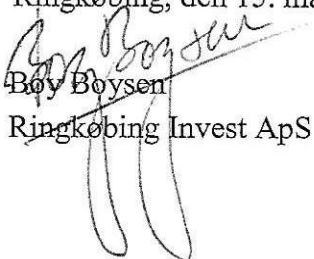
11. Omkostninger.

- 11.1 Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

12. Almindelig bestemmelser

- 12.1 Hvor der ikke ved nærværende kontrakt er aftalt andet, skal erhvervslejelovens regler være gældende, med undtagelse af Erhvervslejelovens § 13 og § 14

Ringkøbing, den 15. marts 2018


Boy Boysen
Ringkøbing Invest ApS


Lisbeth Aagaard Jensen
Medborgerhuset Ringkøbing