

Erhvervslejekontrakt

Manøvej 25, 4700 Næstved

§ 1. Parterne

Mellem undertegnede som udlejer

Zealand International
Jacob Peter Jørgensen
Håndværkervej 25
4160 Herlufmagle
CVR 17 86 22 43

Kontaktperson Ole P. Jørgensen mobil 24628015 mail: mail@topproducts.dk / mail@jacobpj.dk

og medundertegnede som lejer

Midt- og Sydsjællands Brand og Redning
Manøvej 25
4700 Næstved
CVR 35434399

er indgået følgende erhvervslejekontrakt.

§ 2. Det lejede

Det lejede omfatter en del af ejendommen Håndværkervej 27, 4160 Herlufmagle. Det lejede grundareal ca. 190 m² og består af 1 portfag i gavl af bygningen, samt dertil indrettet garageplads til to udrykningskøretøjer på 155m², samt omklædningsfaciliteter for brandmandskabet.

Den lejede del af bygningen følger ikke skitsen gennem hovedbygningen, men parterne er bekendt med lejemålets afgrænsning. Udlejer anvender selv den resterende del af ejendommen. Der udarbejdes ikke en skitse over det lejede areal, men er aftalt ved lejens indgåelse, samt afgrænset af væg.

De lejede bygninger indeholder:

Brandgarage (udrykning)	ca. 155 m ²
Mandskabsfaciliteter, køkken, bad, toilet	35 m ²

Vaskeplads med olieudskiller til rådighed på Håndværkervej 25.

§ 3. Benyttelse af det lejede

1. Det lejede skal anvendes som Beredskabsstation.
2. Brugen af det lejede må ikke ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende kunne medføre gene for naboer.
3. Det er aftalt at Brand & Redning gerne må opsætte en antenne på bygningen til brug ved tilkald af brandmandskab. Opsætningen vil ske for lejers regning, og evt. senere nedtagning ligeledes for lejers regning.

§ 4. Lejemålets begyndelse og ophør

1. Lejemålet tager sin begyndelse d. 1.5.2020. Lejemålet kan af lejer opsiges med 3 måneders varsel. Fra udlejers side kan lejekontrakten opsiges med 1. års varsel.

§ 5. Leje, betaling, regulering, depositum

1. Den årlige leje er aftalt til kr. 120.000 kr. ekskl. moms. Lejen reguleres ikke i aftaleperioden.
I lejen er driftsudgifter, vand, EL og varme inkluderet.
2. Lejen betales forud kvartalsvis (1/1, 1/4, 1/7 og 1/9) til udlejer efter nærmere angivelse af denne. Betaling første gang kr. 20.000 ekskl. moms den 1.5.2020. Rettidig betaling senest d. 3. hverdag efter forfaldsdagen.
3. I forbindelse med overtagelse af lejemålet betales der et engangsbeløb på kr. 82.000 + moms til opbygning af faciliteter til brandmandskab, mødelokale, bad og toiletter. Beløbet tilbagebetales ikke ved lejemålets ophør.
4. Lejen opkræves af udlejer via lejers EAN. Nr. 5798007275600
5. Lejekontrakten forudsætter en godkendelse af Beredskabskommissionen den 28.4.2020 før ikrafttrædelse.

§ 6. Skatter, afgifter, forsikring

1. Brand- og bygningsforsikring betales af udlejer. Forsikring af inventar, materialer og øvrige effekter, som lejer opbevarer i de lejede lokaler, er udlejeren uvedkommende.

§ 7. Driftsudgifter – vand, varme, el, gas, renovation / affald

1. Alle udgifter til forsyning af det lejede med f.eks. el, vand, varme inkl. afgifter og eventuel målerleje, afholdes af udlejer.
2. Lejer betaler alle udgifter, der er betinget af egen drift og brug f.eks. telefon, it mv.

§ 8. Opsigelse, erstatning, misligholdelse

1. Ved lejeforholdets ophævelse p.g.a. misligholdelse, er den misligholdende part forpligtet til at betale den anden part erstatning efter dansk rets almindelige regler – herunder f.eks. forfalden, ikke betalt leje og driftsomkostninger.

§ 9. Fremleje, afståelse, forkøbsret

Lejer har ikke ret til at fremleje til trediepart.

§ 10. Det lejedes indretning / udstyr

Lejemålet overtages som beset ved lejemålets indgåelse. I forbindelse med lejemålets overtagelse foretages en afleveringsforretning, hvor såvel udlejer som lejer er repræsenteret.

§ 11. Renholdelse m.v.

1. Lejeren vil i mindre omfang gøre brug af de opstille beholdere til affald. Emballage og lignende må ikke henstilles uden for det lejede. Ved større mængde affald eller containerordning, der vedrører lejemålet, påhviler det lejer at betale herfor.
2. Enhver indvendig renholdelse af det lejede, påhviler lejeren. Det lejede skal til enhver tid fremstå i pæn og renholdt stand.
3. Udlejer påtager sig forpligtelsen til at renholde fortov/plads ud for det lejede, herunder snerydning.

§ 12. Vedligeholdelse og fornyelse / forandringer

1. Lejeren har den fulde indvendige vedligeholdelse af det lejede og skal løbende udbedre eventuelle skader, som er forårsaget af Lejers brug af lokalerne.
2. Bygningernes udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af sædvanlige tekniske anlæg og installationer mm. påhviler Udlejeren.
3. Lejeren er erstatningspligtig for enhver skade, der påføres det lejede, enten af Lejeren selv eller af personer, som Lejeren giver adgang til det lejede. Som skade regnes også forurening af bygning og grund.

§ 13. Udlejers adgang til, arbejder i og forandringer af det lejede m.v.

1. Udlejeren og/ eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det. Udlejeren kan altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.
2. Udlejeren har, uanset en eventuelt aftalt uopsigelighed, ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.
3. Ethvert arbejde, som udlejeren iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efter reparationer.
4. Udlejeren har ret til uden forbehold fra lejer, at overdrage lejekontrakten til tredjemand (selskab eller lignende). Udlejer kan uden forbehold fra lejer stille lejekontrakten til sikkerhed for hjemtagning af lån, finansiering, leasingfinansiering m.v.

§ 14. Lejemålets stand ved fraflytning

1. Ved fraflytning skal lejeren give udlejer adgang til besigtigelse af det lejede. Tidspunkt aftales mellem lejer og udlejer. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Nøgler afleveres samtidig.
2. Ved lejemålets ophør forbliver de ændringer, der er givet tilladelse til, og som er udført på det lejede, udlejers ejendom, hvis intet andet er aftalt.

3. Lokalerne skal ved lejemålets ophør afleveres i ryddeliggjort, rengjort og samme stand som de blev overtaget. Sker dette ikke, har udlejer ret til enten at lade det rydde og istandsætte for lejers regning - eller at betragte, hvad der findes i lejemålet, som opgivet af lejeren, og råde over det som sin ejendom.

§ 15. Skiltning

1. Lejeren har ret til at foretage skiltning på døre og vinduer, der hører til det lejede, idet omfang det er sædvanligt efter området og ejendommens art.
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. Det skal tilstræbes, at bygningen fremtræder med et ensartet præg.
3. Skiltningen skal i alle tilfælde på forhånd godkendes af udlejeren.
4. Ved lejeforholdets ophør, er lejeren forpligtet til at fjerne skiltningen.

§ 16. Genforhandling af vilkår / opsigelse

Lejekontrakten løber til den opsiges af den ene af parterne, med den efter kontrakten § 4 aftalte opsigelsesvarsel.

§ 17. Voldgift.

Uenigheder søges løst ved forhandling, men

1. Tvist mellem parterne afgøres ved voldgift. Voldgiftsaftalen indebærer ikke afkald på anvendelse af foreløbige retsmidler såsom arrest og forbud.
2. Medmindre parterne enes om andet, f.eks. om at Voldgiftsretten alene skal bestå af et medlem, består Voldgiftsretten af 3 personer, hvoraf hver part udpeger en voldgiftsdommer. Formanden for Voldgiftsretten udpeges af de to voldgiftsdommere i forening. Kan der ikke opnås enighed herom, udpeges formanden af præsidenten for Øste Landsret.
3. På en parts begæring og med Voldgiftsrettens samtykke, kan hver af parterne udpege yderligere en voldgiftsdommer, som skal være sagkyndig inden for det eller de spørgsmål, som har givet anledning til tvisten.

4. I tvister, hvor der er udpeget en sagkyndig, indtræder den sagkyndige i Voldgiftsretten som dommer på lige fod med de øvrige dommere. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.
5. Den, der ønsker en tvist afgjort, fremsender til den anden part et klageskrift eller et foreløbigt klageskrift, som angiver, hvilke spørgsmål, der søges afgjort. Klageskriftet skal indeholde partens valg af voldgiftsmand samt opfordring til den anden part om at udpege sin voldgiftsmand.
6. Såfremt den anden part ikke inden 14 dage fra modtagelsen af klageskriftet overfor den anden part har udpeget sin voldgiftsmand, udpeges denne af præsiden for Øster Landsret.
7. Medmindre parterne og Voldgiftsretten bliver enige om andet, afholdes den mundtlige voldgiftsforhandling i Næstved. Voldgiftsretten fastsætter de nærmere regler for proceduren for Voldgiftsrettens behandling af tvister. Begge parter forpligter sig til at deponere et beløb, der fastsættes af Voldgiftsretten, til dækning af Voldgiftsrettens honorar og omkostninger.
8. Voldgiftsrettens afgørelse er endelig.
9. I øvrigt gælder lov om Voldgift.

§ 18. Omkostninger, tinglysning

1. Lejekontrakten stemples ikke. Hver part afholder egne omkostninger til oprettelse af denne kontrakt.

Underskrifter:

Herlufmagle, den
Som udlejer:

1/4 - 20


Zealand International
Jacob Peter Jørgensen
Håndværkervej 25
4160 Herlufmagle

Næstved, den
Som lejer:

Midt- og Sydsjællands Brand & Redning
Manøvej 25
4700 Næstved