

LEJEKONTRAKT

Mellem
undertegnede

Aabenraa Kommune
Skelbækvej 2,
6200 Aabenraa

som udlejer

og
medundertegnede

[Operatørens navn]
[Operatørens adresse 1]
[Operatørens adresse 2]
[Operatørens cvr. nr.]

som lejer

er indgået følgende lejekontrakt: § 1 - § 25

§ 1. Beskrivelse af det lejede.

Stk. 1. Det lejede består af et grundareal på ca. 3.603 m² af matr. nr. 966 Aabenraa og ca. 1.060 m² af matr. nr. 3393 Aabenraa, beliggende Gasværksvej 12, 6200 Aabenraa.

Stk. 2. Det lejede er indtegnet på vedlagte tegning, bilag 1, og udgør et samlet grundareal på ca. 4.663 m².

§ 2. Ikrafttræden. Det lejedes stand ved overtagelsen.

Stk. 1. Lejeren overtager det lejede den 30.06.2024. Se endvidere §9, stk. 6.

Stk. 2. Lejemålet overtages i den stand, hvori det er og forefindes og som beset og godkendt af lejeren. Lejemålet består af et ubebygget areal.

Stk. 3. På arealet har den tidligere lejer opført en vaskehal/vaskeplads med afløb til olieudskiller samt opstillet tankanlæg. Lejeren overtager denne vaskehalplads, hvis operatørerne bliver enige om det. Aabenraa Kommune har godkendt, at bygningen på lejemålet kan anvendes til vaskehalplads,

§ 3. Det lejedes anvendelse.

Stk. 1. Det lejede skal anvendes til parkering, rengøring og vask af busser samt til service-/opholdsareal for buschaufførerne og må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Stk. 2. Lejeren har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det formål, der er angivet i stk. 1.

Stk. 3. Lejeren indestår selv for, at det lejede ved lejeaftalens indgåelse lovligt kan anvendes til det aftalte formål. Efterfølgende myndighedskrav i forbindelse med lejerens brug af det lejede er udlejeren uvedkommende.

Stk. 4. Lejeren skal respektere de servitutter og andre ejendomsbyrder, der ved lejeaftalens indgåelse er tinglyst på ejendommen. Der gøres udtrykkelig opmærksom på, at lejeren overtager lejemålet af den tidligere lejer og afleveringsforretningen foregår derfor mellem disse 2 parter og er Aabenraa Kommune uvedkommende.

Stk. 5. Om lejerens skiltningsret se § 11

§ 4. Miljøspørgsmål.

Stk. 1. Lejeren er oplyst om at grunden er forurennet - registreret på vidensniveau 2 - se forureningsattest fra Region Syddanmark i bilag 2.

Stk. 2. Lejerens brug må ikke medføre yderligere forurening af ejendommen. Deponering af farlige

eller forurenende stoffer på ejendommen må ikke finde sted.

Stk. 3. Lejeren er ansvarlig for, at brugen af det lejede til enhver tid er miljømæssigt forsvarlig. Alle udgifter til undersøgelser, oprensning eller erstatningskrav i anledning af forurening, der hidrører fra lejerens virksomhed, påhviler lejeren. Dette gælder, uanset hvornår kravet fremsættes, og uanset om krav fra tredjemand måtte være rettet mod udlejer.

Stk. 4. Det lejede må ikke benyttes på en sådan måde, at der ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende påføres gener for ejendommen, dens øvrige brugere, omkringliggende ejendomme og disses bruge- re.

§ 5. Lejeaftalen er tidsbegrænset.

Stk. 1. Lejeaftalen er tidsbestemt indtil den 30/6 2034 og udløber derfor automatisk på dette tidspunkt uden opsigelse fra nogen af parternes side. Såfremt lejeren får forlænget sin kontrakt med Sydtrafik, vil der være mulighed for forlængelse af nærværende lejeaftale, udover det i stk. 1 nævnte tidspunkt.

§ 6. Leje og lejeregulering (markedsleje).

Stk. 1. Lejen er aftalt til 29,03 kr./m², hvilket svarer til en årlig leje på 135.379,40 kr. (nettoprisindeksniveau for november 2022 = 116,7).

Stk. 2. Hvert år pr. den 1/7, første gang den 1/7 2024, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset.

Stk. 3. Lejeren kan ikke kræve lejenedsættelse efter erhvervslejelovgivningens almindelige regler herom – i forhold til den aftalte leje.

§ 7. Driftsudgifter - almindeligt.

Stk. 1. Alle udgifter til forsyning af det lejede med el og vand, betales af lejeren direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler. Lejeren har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger. Lejer afholder selv udgiften til tømning af olieudskiller.

Stk. 2. Lejeren sørger for sædvanlig bygnings- og brandforsikring af de af lejeren opførte bygninger.

Stk.3. Lejeren betaler selv renovation på ejendommen. Derudover sørger lejeren selv for renholdelse af indvendige og udvendige arealer ved ejendommen, herunder indkøb og vedligeholdelse af nødvendigt materiel, fjernelse af graffiti og lignende. Lejeren sørger tillige selv for snerydning og glatførebekæmpelse.

Stk. 4. Alle betalinger efter denne paragraf er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejer

er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

§ 8. Betalingstid og -sted.

Stk. 1. Lejeren betaler 1. gang den 01.07.2024 for perioden fra den 01.07.2024 – 30.06.2025 på det sted, som udlejeren har anvist. (Lejen reguleres til indeksniveauet for nettoprisindekset pr. 1.7.2024).

Stk. 2. Alle betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve leje- aftalen ved for sen betaling, jf. Erhvervslejelovens § 69 stk. 2.

§ 9. Udlejerens adgang til, arbejder i og forandringer af det lejede.

Stk. 1. Udlejeren og/eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når for- holdene kræver det. Udlejeren kan altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

Stk. 2. Udlejeren har, uanset en eventuelt aftalt uopsigelighed, ret til at foretage ændringer i det lejede, selv om dette berører lejerens brugsret, såfremt ændringerne ikke væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet.

Stk. 3. Uanset ordlyden i § 9, stk. 2, har udlejeren dog ret til at inddrage noget af arealet ud mod Gasværks- vej, såfremt det måtte blive besluttet, at der skal ske en udvidelse af Gasværksvej. Lejeren skal da tåle de gener der måtte komme i forbindelse med en udvidelse af Gasværksvej og kan ikke kræve erstatning af nogen art for de eventuelle gener det måtte afstedkomme. Såfremt en del af det lejede areal vil blive inddraget af udlejeren, vil lejen blive reguleret med den i § 6 anførte m2-pris.

Stk. 4. Varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig og med en frist på mindst 2 uger. Det samme gælder arbejder uden for det lejede, hvis arbejderne indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejerens adgang til eller brug af det lejede under eller efter arbejdernes gennemførelse.

Stk. 5. Ethvert arbejde, som udlejeren iværksætter, skal udføres med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Stk. 6. Udlejer vil i forbindelse med etablering af elinstallationer til el-ladefaciliteter have særlig ret til adgang og råderet over de nødvendige arbejdsarealer i etableringsfasen. Udlejer betinger sig at involvere lejer i planlægningen, henset til stk. 5.

§ 10. Lejerens ændringer af det lejede.

Stk. 1. Den tidligere lejer har fået tilladelse til at opføre en vaskehal/vaskeplads med opstillet tankanlæg og afløb til olieudskiller på det lejede areal. Det kan mellem den tidligere lejer og lejerens aftales, at lejerens overtager denne vaskehalplads og alle forhold i denne forbindelse er Udlejerens uvedkommende.

Stk. 2. Alle arbejder på arealet skal udføres i overensstemmelse med offentlige forskrifter, påbud fra offentlige myndigheder og krav fra forsyningsvirksomheder mv.

Stk. 3. Har lejerens foretaget ændringer, installationer mv. i det lejede som nævnt i stk. 1, tilhører bygningerne og installationerne mv. lejerens, medmindre der i den konkrete situation indgås anden aftale. Lejerens har den fulde vedligeholdelsespligt af de pågældende installationer mv.

§ 11. Skiltning.

Stk. 1. Lejerens har ret til at foretage skiltning på mure, døre og vinduer, der hører til det lejede, i det omfang det er sædvanligt efter forretningens og ejendommens art.

Stk. 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.

Stk. 3. Skiltningen skal i alle tilfælde på forhånd godkendes af udlejerens, der kan modsætte sig skiltningen, såfremt han har rimelig grund hertil.

Stk. 4. Ved lejeforholdets ophør, er lejerens forpligtet til at fjerne skiltningen.

§ 12. Renholdelse mv.

Stk. 1. Bortskaffelse af al affald, herunder lejerens særlige renovationsbehov opfyldes ved lejerens egen for- anstaltning og for lejerens regning. Emballage og lignende må ikke henstilles udenfor det lejede.

Stk. 2. Enhver renholdelse af det lejede og ejendommens udenomsarealer, herunder fejning, snerydning og glatførebekæmpelse, påhviler lejerens. Det lejede og ejendommens udenomsarealer skal til enhver tid fremstå i pæn og renholdt stand.

Stk. 3. Tilsidesættelse af pligten nævnt i stk. 1 og 2 anses som misligholdelse, der kan medføre ophævelse af lejeaftalen. Såfremt lejerens ikke uden ugrundet ophold efter modtagelse af skriftligt påkrav har bortskaffet

det pågældende affald, er udlejerens endvidere berettiget til på lejerens regning at bortskaffe affaldet. Det beløb, som udlejerens har lagt ud til dette formål, skal betales af lejerens senest 7 dage efter påkrav. Betaling af dette beløb er pligtig pengeydelse i lejerforholdet, således at udlejerens er berettiget til at hæve lejerforholdet ved for sen betaling.

§ 13. Vedligeholdelsespligt.

Stk. 1. Inden for de rammer, der er indtegnet på bilag 1, har lejerens den fulde vedligeholdelsespligt. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornøden fornyelse.

Stk. 2. Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdt stand. Udlejerens og hans repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om lejerens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

Stk. 3. Lejerens er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejerens kan kræve til opfyldelse af stk. 1 - 2. Såfremt lejerens ikke uden ugrundet ophold efter modtagelse af skriftligt påkrav har udført et påkrævet vedligeholdelsesarbejde, er udlejerens berettiget til at lade arbejdet udføre for lejerens regning. Det beløb, som udlejerens har lagt ud til dette formål, skal betales af lejerens senest 7 dage efter påkrav. Betaling af dette beløb anses som pligtig pengeydelse i lejerforholdet, således at udlejerens er berettiget til at hæve lejerforholdet ved for sen betaling.

Stk. 4. Til udførelse af vedligeholdelsesarbejder er lejerens forpligtet til at vælge anerkendte og momsregistrerede håndværkere. Udlejerens kan modsætte sig anvendelse af bestemte håndværkere, såfremt han har rimelig grund hertil. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

§ 14. Udlejerens ansvarsfraskrivelse mv.

Stk. 1. Udlejerens er ikke erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab som følge af mangler ved lejemålet eller ved inddragelse af et areal ud mod Gasværks vej, jf. § 9, stk. 3.

§ 15. Lejerforholdets ophør. Lejerens fraflytning.

Stk. 1. Er der afgivet opsigelse, eller skal det lejede af anden grund fraflyttes, skal lejerens give adgang til besigtigelse af det lejede. Lejerens fastsætter tiden herfor. Den skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for en besigtigelse. Besigtigelse kan kun finde sted med deltagelse af udlejerens eller dennes stedfortræder. Såfremt lejerens ikke er til stede eller er repræsenteret ved en anden, kan besigtigelse kun finde sted, såfremt udlejerens eller en fast repræsentant for denne deltager i besigtigelsen.

Stk. 2. Når lejeforholdet er opsagt af lejereren, har udlejeren ret til at skilte på ejendommens facade eller i lejemålets vinduer med et skilt med teksten "Til leje" tillige med angivelse af, hvem henvendelse kan rettes til om leje. Skiltningen må højst udgøre 5% af facaden eller vinduerne. - Samme regel gælder 3 måneder før et tidsbestemt lejemåls udløb.

Stk. 3. Lejereren skal senest 8 dage før fraflytningen opgive den adresse, som meddelelser, herunder reklamation efter § 29, kan sendes til. Undladelse heraf eller forsinkelse herved har bl.a. betydning for udlejerens reklamationspligt efter § 29.

Stk. 4. Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Såfremt lejereren på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra det lejede, er udlejeren berettiget til at bortskaffe dem for lejerens regning. Udlejeren skal dog forinden have afgivet påkrav til lejereren med angivelse af en rimelig frist, som skal være udløbet, uden at lejereren har fjernet sine ejendele. Lejereren er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bort- fjernelsen har fundet sted samt erstatte udlejeren ethvert tab i den anledning, f.eks. lejetab og erstatning til en anden lejer.

§ 16. Det lejedes stand ved fraflytningen.

Stk. 1. Lejereren skal aflevere det lejede uden bygninger og ellers i samme stand som ved indflytningen. Lejereren skal således også fjerne den opførte vaskehal/vaskeplads, olietank m.v. som han eventuelt har overtaget af den tidligere lejer, medmindre andet aftales.

Stk. 2. Det lejede skal af lejereren på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændigt opryddet. Er dette ikke tilfældet, vil oprydningen blive foretaget for lejerens regning.

Stk. 3. På udlejerens forlangende skal de indretninger og installationer, som lejereren har udført, uden udgift for udlejeren være bortfjernet på fraflytningstidspunktet. Eventuelle efterreparationer sker ved udlejerens foranstaltning, idet udlejeren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet, medmindre andet aftales.

Stk. 4. Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal lejereren aflevere samtlige nøgler til låse i porte og lignende. Dette gælder også nøgler til låse, som lejereren har isat. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning aflåse ske for lejerens regning.

§ 17. Afleveringsforretning og reklamation.

Stk. I. Udlejeren indkalder med mindst 1 uges varsel til en afleveringsforretning, der - medmindre andet aftales - skal afholdes snarest muligt og senest 1 uge efter fraflytningen.

Stk. 2. Ved afleveringsforretningen udfærdiges en fortegnelse ("afleveringsrapport") over, hvilke vedligeholdelsesarbejder mv., der skal udføres for at bringe det lejede i aftalt stand. Fortegnelsen underskrives af begge parter. Er parterne ikke enige om omfanget af lejerens vedligeholdelsespligt, skal det fremgå af fortegnelsen, hvori uenigheden består.

Stk. 3. I forbindelse med afleveringsforretningen overgives lejereren en kopi af afleveringsrapporten. Ved sin underskrift på afleveringsrapporten kvitterer lejereren for modtagelsen heraf.

§ 18. Lejerens omsorgspligt mv.

Stk. 1. Lejereren skal behandle det lejede forsvarligt.

Stk. 2. Lejereren er erstatningsansvarlig for skade på ejendommen, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans personale eller andre, som han har givet adgang til det lejede.

Stk. 3. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal lejereren straks anmelde til udlejereren. Andre skader skal han anmelde uden ugrundet ophold.

Stk. 4. Lejereren skal overholde de almindelige ordensregler, der gælder for ejendommen, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede.

Stk. 5. Lejereren skal sørge for, at de pligter, der påhviler ham efter stk. 1, 3 og 4, også iagttages af de personer, for hvis handlinger han er ansvarlig efter stk. 2.

§ 19. Misligholdelse.

Stk. I. 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 efter skriftligt påkrav herom. Som væsentlig misligholdelse anses bl.a. at lejereren ikke har de til enhver tid nødvendige myndighedsgodkendelser for driften.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophævelse p.g.a. misligholdelse, er den misligholdende part forpligtet til at betale den anden part erstatning efter dansk rets almindelige regler. Erstatningskravet omfatter også driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

Stk. 3. Såfremt en af parterne går konkurs, og boet har ret til at indtræde i aftalen i medfør af konkurslovens regler, skal boets erklæring om indtræden være fremme hos den anden part senest 1 uge efter, at boet har modtaget forespørgsel om indtræden i aftalen.

§ 20. Afståelsesret og genindtrædelsesret.

Stk. 1. Lejeren har ikke afståelsesret og heller ikke genindtrædelsesret. Gældende erhvervslejelovs § 55 gælder således ikke for lejeforholdet.

§ 21. Fremleje og fremforpagtning.

Stk. 1. Lejeren er ikke berettiget til at foretage fremleje eller fremforpagtning af det lejede eller nogen del heraf.

§ 22. Kontraktsændringer.

Stk. 1. Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

Stk. 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.

§ 23. Lovændringer.

Stk. 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.

§ 24. Værneting

Stk. 1. Enhver retlig tvist som udspringer skal afgøres ved byretten i Sønderborg.

§ 25. Kontraktomkostninger.

Stk. 1. Hver part betaler de udgifter, han måtte have haft til juridisk eller anden assistance i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Aabenraa, den

, den

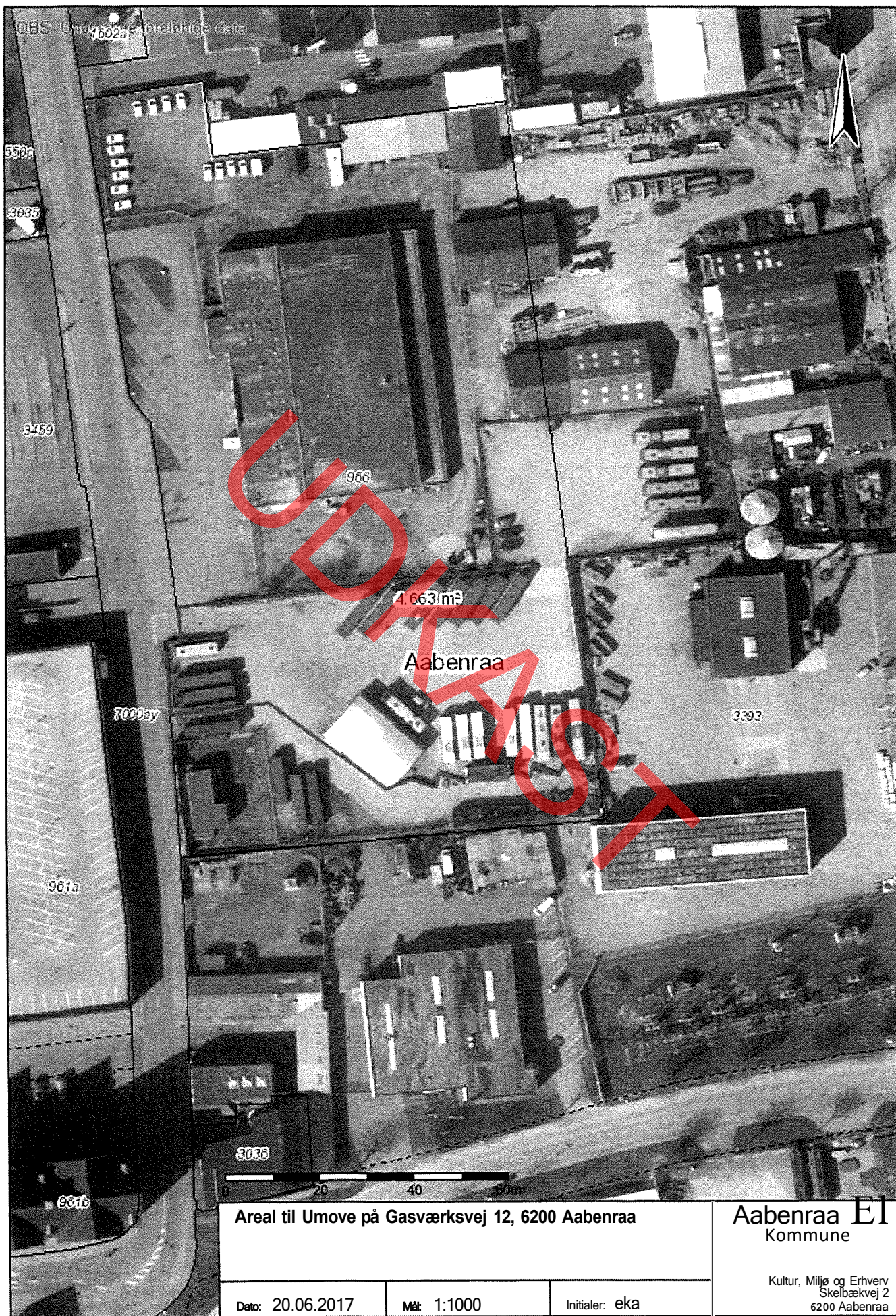
Som udlejer

Som lejer

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1: Tegning med angivelse af det lejede areal.

Bilag 2: Forureningsattest fra Region Syddanmark.



Jordforureningsattest

Denne attest bygger på de oplysninger, som Region Syddanmark har på udskrivningstidpunktet. Nye oplysninger kan medføre ændringer i anvendelsesmulighederne for matriklen.

Matrikel

966 Aabenraa, Aabenraa Kommune

Adresse

Gasværksvej 12, 6200 Aabenraa m.fl.

Matriklens status

Region Syddanmark har konstateret forurening på matriklen. Vi har derfor kortlagt den på vidensniveau 2 (V2).

Lokaliteter på matriklen : 545-04201

Matriklens placering på kort



Placeringen af matriklen kan ses på kortet. Her kan du også se om der er "registreringer" i nærheden.

Region Syddanmark, © Geodatastyrelsen GST, © OpenStreetMaps Contributors.

Der er viden om, at der på lokaliteten har været følgende aktiviteter, der har eller kan have forurenet

Navn på aktivitet	Branche	Driftperiode
Fremstilling af gas	Fremstilling af gas	1863 - 1967

Der er eller har været konstateret følgende stoffer på lokaliteten

- * Bly
- * Cyanid
- * Kobber
- * Nikkel
- * Olie
- * Olieprodukter
- * Polyc.arom.kulbr.PAH
- * Tjære
- * Zink

Region Syddanmark kortlægger, undersøger og oprenser forurenet jord. Formålet er, at sikre rent drikkevand, overfladevand og menneskers sundhed i boliger, børneinstitutioner og på offentlige legepladser.

Fil yderligere oplysninger om jordforureningsloven hos Region Syddanmark:

Telefon: 7663 1000
Mail: miljøe-raastoffer@rsyd.dk
www.rsyd.dk

Du kan desuden fil oplysninger hos din kommune om matriklen er omfattet af "områdeklassifikation".