

[brug F11 til at hoppe mellem alle grå felter, der skal udfyldes, så er du sikker på at du ikke overser et punkt]

Dato: 06.05.2021

Anlægs nr.: 900920

Afdelings nr.: 5609a

J.nr.: 21/

Tidsbegrænset Erhvervslejekontrakt

mellem

Naturstyrelsen
Søhøjlandet
Vejsøvej 12, 8600 Silkeborg
(herefter **Udlejer**)

og

[navn]

[adresse]

[Evt. CVR-nr., tegningsberettigede, tlf. mail mv.]

(herefter **Lejer**)

Indholdsfortegnelse

[husk at højreklikke og opdater indholdsfortegnelsen, når i er færdige med at redigerer i dokumentet - slet denne boks]

1.	DET LEJEDE	3
2.	DET LEJEDES STAND	3
3.	DET LEJEDES BENYTTELSE	3
4.	LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, VARIGHED, OPHØR OG ERSTATNING	4
5.	INVENTAR.....	5
6.	LEJENS STØRRELSE OG DENS REGULERING.....	5
7.	DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE	6
8.	SKATTER OG AFGIFTER	6
9.	VAND, VARME OG EL M.M.	7
10.	FREMLEJE OG AFSTÅELSE	7
11.	RENHOLDELSE MV.	8
12.	VEDLIGEHOLDELSE MV.	8
13.	HÆNDELIG UNDERGANG	9
14.	ÆNDRINGER AF DET LEJEDE	9
15.	FORSIKRINGER OG ANSVAR.....	9
16.	FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE	9
17.	ÆNDRINGER I DENNE KONTRAKT	11
18.	SÆRLIGE BESTEMMELSER.....	11
19.	UNDERSKRIFTER.....	11

1. DET LEJEDE

- 1.1 Det lejede er Lystrupminde Naturskole, matr. nr. 8k, Velling By, Bryrup, beliggende Lystrupmindevej 18, 8654 Bryrup. Det lejede består nærmere præcist af Beboelseshus, hestestald med tilhørende grund samt mindre spejderhytte med, som afgrænset på vedhæftede kort i bilag 1.
- 1.2 Lejemålet udgør samlet ca. 372 m² og grunden udgør ca 990 m², og parterne er enige om, at dette areal er gældende for lejemålet uanset eventuelle efterfølgende opmålinger. Såfremt en opmåling af det lejede således efterfølgende viser, at det lejede rent faktisk er mindre eller større end det her oplyste kvadratmeterantal, medfører dette ikke en ændring i lejen.
- 1.3 Til lejemålet hører ikke særskilt brugsret til savværksladen og de omkringliggende offentligt tilgængelige fællesarealer, bålplads, parkeringsplads eller andre arealer uden for bygningerne der ikke er omfattet af bilag 1. Lejer er ikke berettiget til at anvende savværksbygningen og fællesarealer. Det gælder både til afholdelse af arrangementer samt oplagring, teltslagning, henstilling af udstyr, varer, emballage eller lignende.

2. DET LEJEDES STAND

- 2.1 Det lejede overtages som det er og forefindes og som beset og godkendt af Lejer pr. den [dato].
- 2.2 Der vil i forbindelse med besigtigelsen af lejemålet blive udarbejdet en indflytningsrapport med tilhørende billeddokumentation. Denne indflytnings-rapport og billeddokumentation indgår som nærværende lejekontrakts bilag 2.
- 2.3 Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal Lejeren, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse, skriftligt meddele Udlejer, at Lejer vil gøre manglen gældende, jf. Erhvervslejelovens § 21.
- 2.4 Arten, omfanget og takst af lejerens brug af Naturstyrelsens skov- og naturarealer til outdooraktiviteter, undervisning m.v herunder krav til booking fastlægges i en separat samarbejdsaftale ved lejemålets indgåelse. Se bilag 5.

3. DET LEJEDES BENYTTELSE

- 3.1 Det lejede skal anvendes til Outdoorvirksomhed, herunder lejrskole, outdoor kurser, -konferencer o.lign. Der skal desuden ske samarbejde med det lokale Borgernetværk

LIGA Syd om formidlingsaktiviteter i lokalområdet. Benyttelsen følger det at lejer udarbejdede og godkendte forretningskoncept jf. bilag 7.

- 3.2 Lejemålet må ikke benyttes til andre formål herunder udleje af lokaler til private, herunder fester, fødselsdage m.v. Udlejer påtager sig hverken ansvar eller risiko for, om lejemålet kan anvendes til det aftalte formål, men Udlejer oplyser, at der Udlejer bekendt ikke er noget til hinder for den aftalte anvendelse.

Lejer er således ansvarlig for, at den virksomhed, som han udøver i det lejede, ikke er i strid med offentlige forskrifter. Såfremt den virksomhed, som Lejer udøver i det lejede, kræver tilladelse fra offentlige myndigheder, indhenter Lejer selv dette for egen regning. Lejer skal uden ugrundet ophold underrette Udlejer om myndighedskrav og skal sende Udlejer kopi af myndighedskrav og tilladelser.

- 3.3 Parterne er enige om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet.
- 3.4 Skiltning og opsætning af markiser m.m. kan alene ske med Udlejers udtrykkelige skriftlige samtykke og efter Udlejers skriftlige anvisning. Såfremt der gives tilladelse til Lejer, hæfter Lejer for eventuelle følgeskader i forbindelse med skiltningen. Lejer skal ved fraflytning sørge for fuld reetablering af facader, skiltestandere m.v. og fjerne ethvert spor af genstande anbragt på ejendommen, med mindre Udlejer skriftligt har frafaldet krav herom.

4. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE, VARIGHED, OPHØR OG ERSTATNING

- 4.1 Lejemålet træder i kraft den 1. juli 2021.
- 4.2 Lejer kan skriftligt opsig lejemålet med 3 måneders varsel til den 1. hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.
- 4.3 Udlejer kan alene opsig lejemålet i henhold til de i Erhvervslejelovens kap. 11 nævnte tilfælde. Lejer er ikke berettiget til erstatning i anledning af Udlejers opsigelse, idet Erhvervslejelovens §§ 66 og 67 ikke finder anvendelse for nærværende lejemål. Erhvervslejelovens § 14, stk. 4 finder således heller ikke anvendelse.
- 4.4 Parterne er berettiget til at ophæve lejeforholdet jf. Erhvervslejelovens regler herom.
- 4.5 Lejemålet er tidsbegrænset i 5 år og ophører herefter uden yderligere varsel/opsigelse. Årsagen til tidsbegrænsningen er, at Udlejer forventer at bygningerne skal afhændes, hvis ikke der kan opnås en rentabel forretningsmodel

med det give formål for lejemålet. Lejer er indforstået med Udlejers behov for ikke at binde sig for en længere periode end 5 år.

5. INVENTAR

- 5.1 Det lejede stilles på overtagelsesdagen til rådighed for Lejer uden medfølgende inventar. Men der forefindes eksisterende komfur, køleskab og madrasser som lejer kan benytte indtil de er udtjent, hvorefter lejer selv skal anskaffe nyt.
- 5.2 Dagligdags rengøring og almindelig vedligeholdelse af inventaret i form af f.eks. afkalkning, mv. påhviler Lejer.

6. LEJENS STØRRELSE OG DENS REGULERING

- 6.1 Lejen (basislejen) udgør årligt ved kontraktens underskrift kr. [beløb]. Lejen andrager pr. måned kr. [beløb].
- 6.2 Lejen forhøjes én gang årligt hver 1. april, første gang 1. april 2022. Lejen forhøjes i overensstemmelse med nettoprisindekset (NPI). Reguleringen sker således med udgangspunkt i udviklingen i NPI fra januar til januar.

Regulering efter nettoprisindeks skal ikke varsles, men har virkning ved Udlejers skriftlige meddelelse herom til Lejeren.

- 6.3 Uanset den særligt aftalte reguleringsklausul, jf. pkt. 6.2, kan parterne i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, jf. Erhvervslejelovens § 13, hvis lejen på varslingstidspunktet var væsentlig lavere/højere end markedslejen. Reguleringen sker efter Erhvervslejelovens almindelige regler herom, som for tiden findes i Erhvervslejelovens § 13. Reguleringen fordeles dog ikke over 4 år, men træder i sin helhed i kraft på det tidspunkt, som lejeforhøjelsen blev varslet til.
- 6.4 Lejen betales kvartaltvis forud, den første hverdag i måneden. Betaling skal ske til Udlejers konto i Danske Bank reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002, mærket navn og evt. adresse, eller ved tilmelding til Betalingsservice. Udlejer oplyser for god ordens skyld om, at der ved tilmelding til Betalingsservice anvendes en anden af Udlejers konti af administrative årsager.

- 6.5 Senest 5 hverdage efter kontraktens underskrivelse betales leje for perioden 1.juli 2021 - 30. september 2021 med kr. [beløb]. Beløbet dækker således første kvartals leje. Betaling sker på samme måde som nævnt under punkt 6.4.

7. DEPOSITUM OG FORUDBETALT LEJE

- 7.1 Senest 5 hverdage efter kontraktens underskrift betaler Lejer et depositum på kr. [beløb] svarende til 6 måneders leje. Depositum indbetales til Udlejers konto i Danske Bank, reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002, og mærkes med navn og eventuelt adresse.
- 7.2 Senest 5 hverdage efter kontraktens underskrift betaler Lejer forudbetalt husleje på kr. [beløb] svarende til 6 måneders leje. Den forudbetalte husleje indbetales til Udlejers konto i Danske Bank, reg. nr. 0216 konto nr. 4069133002, og mærkes med navn og eventuelt adresse. Beløbet dækker de sidste 6 måneder af lejeforholdets periode.
- 7.3 Udlejer kan til enhver tid kræve, at depositummet og den forudbetalte husleje hver skal svare til 6 måneders leje, jf. punkt 7.1. og punkt 7.2., hvorfor der kan foretages regulering heraf i overensstemmelse med punkt 6. Reguleringsbeløbet skal betales senest 5 hverdage efter fremkomst af Udlejerens påkrav herom. Beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 7.4 Depositum tjener til sikkerhed for opfyldelse af samtlige Lejers forpligtelser efter denne kontrakt, herunder i forbindelse med fraflytning, ligesom - men ikke begrænset til - flytteopgørelseskrav, varmeregnskab, ubetalte driftsudgifter, leje i istandsættelsesperioden, sagsomkostninger i tilfælde af tvist mellem parterne, mv. Udlejer har således mulighed for at modregne eventuelle krav der udspringer af nærværende kontrakt, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.
- 7.5 [Følgende indsættes alene hvor lejer er et selskab uden personlig hæftelse.] Lejer skal afgive en selvskyldnererklæring for samtlige krav der opstår i forbindelse med nærværende lejeforhold.

8. SKATTER OG AFGIFTER

- 8.1 I lejen indgår skatter og afgifter pr. 1. juli 2021.
- 8.2 Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Uanset den aftalte regulering af lejen, jf. pkt. 6.2, kan lejen forhøjes

som følge af stigninger i de skatter og afgifter, som påhviler ejendommen, jf. Erhvervslejelovens §§ 10-11.

- 8.3 Udlejer er desuden i medfør af Erhvervslejelovens §§ 10-11 berettiget til at kræve udligning af forøgede udgifter til skatter og afgifter gennem en lejeforhøjelse, herunder f.eks. vandafledningsafgift og andre afgifter af forbruget af vand, renovation og skorstensfejning m.m.
- 8.4 Skatter og udgifter der skal betales ud over lejen, og som var kendte på ikrafttrædelsestidspunktet er udspecificeret i bilag 3. Udgifterne er anslået ud fra Udlejers bedste evne, men det præciseres overfor Lejer at beløbet kan afvige væsentligt, når en opgørelse foreligger.
- 8.5 Udlejer er herudover berettiget til at opkræve udgifter relateret til lejemålet, som ikke var kendte på tidspunktet for indgåelse af lejekontrakten, og som derfor ikke er opregnet i bilag 3.

9. VAND, VARME OG EL M.M.

- 9.1 Der er i lejemålet individuelle vandmålere, og lejemålet opvarmes med olie.
- 9.2 Alle udgifter til forsyning af det lejede med el, inkl. afgifter, vand, varme og olie afholdes af Lejer og afregnes direkte over for forsyningsselskaberne. Lejer er forpligtet til at registrere sig som selvstændig bruger hos forsyningsselskaberne. Øvrige udgifter, der skal betales ud over lejen, herunder eksempelvis bidrag til skadedyrsbekæmpelse, skorstensfejning og renovation, er specificeret i bilag 3, jf. også § 8.
- 9.3 Udlejeren er berettiget til at opkræve udgifter relateret til lejemålet, der ikke var kendte på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.
- 9.4 Alle betalinger efter kontraktens § 9 er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

10. FREMLEJE OG AFSTÅELSE

- 10.1 Der er ikke ret til fremleje eller afståelse af lejemålet.
- 10.2 Erhvervslejelovens § 55 finder således ikke anvendelse på lejemålet.

11. RENHOLDELSE MV.

- 11.1 Lejer påtager sig at føre opsyn med lejede, renholde og rydde adgangsarealer og påtager sig at holde arealerne i god og ordentlig stand.
- 11.2 Lejer forestår vintervedligeholdelse i form af snerydning, saltning og grusning omkring det lejede. Lejer er erstatningsansvarlig, såfremt Lejers manglende vintervedligeholdelse medfører person- eller tingsskade.
- 11.3 De træer og buske der står på arealet må ikke fældes uden Udlejers skriftlige tilladelse. Der må ikke bruges pesticider på arealerne.
- 11.4 Jagtretten er Udlejers, og bekæmpelse af skadevoldende vildt er Lejer uvedkommende. Lejer er dog forpligtet til at sørge for fornøden bekæmpelse af husmår, der går ind i bygningerne, samt mus og rotter.

12. VEDLIGEHOLDELSE MV.

- 12.1 Den indvendige vedligeholdelse, hvorved der alene menes maling, hvidtning, lakering af gulve og tapetsering, påhviler Lejer. Den udvendige vedligeholdelse, som er alt øvrigt, påhviler Udlejer.
- 12.2 Udlejer er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om Lejers vedligeholdelsesforpligtelse er overholdt. Lejer vil i så fald modtage et forudgående varsel herom på mindst 8 dage.
- 12.3 Såfremt der ved Udlejers besigtigelse konstateres manglende opfyldelse af Lejers vedligeholdelsesforpligtelse, jf. pkt. 12.1, skal sådanne mangler uden ugrundet ophold udbedres af Lejer.
- 12.4 Udlejer og Lejer drøfter ved besigtigelsen, jf. pkt. 12.3, en frist for ubedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler. Såfremt det ikke er muligt at opnå enighed, fastsætter Udlejer en frist for ubedringen.
- 12.5 Er behørig ubedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af Lejer inden udløbet af fristen, jf. pkt. 12.4, er Udlejer berettiget til - uden yderligere varsel - at lade arbejdet udføre for Lejers regning.
- 12.6 Er behørig ubedring af de konstaterede vedligeholdelsesmangler ikke gennemført af Lejer inden udløbet af den aftalte frist, jf. pkt. 12.4, og er de konstaterede

vedligeholdelsesmangler væsentlige, er Udlejer tillige berettiget til - efter påkrav - at ophæve lejemålet i medfør af Erhvervslejeloven.

- 12.7 Skader hvis udbedring er uopsættelig, skal Lejer straks anmelde til Udlejer. Andre skader skal anmeldes til Udlejer hurtigst muligt. Såfremt Udlejer, uden om Lejer, bliver bekendt med risikoen for en uopsættelig skade, har Udlejer ret til straks at få adgang til lejemålet.

13. HÆNDELIG UNDERGANG

- 13.1 Ved væsentlig forandring af det lejede, f.eks. ved kondemnering, brand eller anden hændelig undergang, ophører nærværende aftale, jf. Erhvervslejelovens almindelige regler herom.

14. ÆNDRINGER AF DET LEJEDE

- 14.1 Lejer må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke foretage ændringer af det lejede ud over de sædvanlige installationer, som er opregnet i Erhvervslejelovens §§ 37-39.
- 14.2 I tilfælde af at sædvanlige installationer skal foretages, jf. erhvervslejelovens regler herom, har Lejer pligt til med rimelig varsel at give Udlejer skriftlig meddelelse herom, forinden installationen foretages.

15. FORSIKRINGER OG ANSVAR

- 15.1 Udlejer skal holde det lejede bygningsbrandforsikret på sædvanlig måde. Forsikringspligten opfyldes ved at lade det lejede være omfattet af Statens selvforsikringsordning.
- 15.2 Lejer må fra ikrafttrædelsestidspunktet, jf. kontraktens § 2.1 og § 4.1, selv sørge for at tegne alle de forsikringer vedrørende det lejede, som Lejer måtte anse for formålstjenelige eller nødvendige, og som i øvrigt er påkrævet i relevante love og andre regler.
- 15.3 Lejers inventar, herunder elektroniske genstande, som Lejer installerer i lejemålet, er ikke omfattet af Udlejers forsikringsforpligtelse i tilfælde af f.eks. lynnedslag.

16. FRAFLYTNING OG TILBAGELEVERING AF DET LEJEDE

- 16.1 Ved lejemålets ophør skal Lejer senest kl. 12.00 den dag, det lejede skal fraflyttes, selv om dette er en helligdag, aflevere det lejede rengjort og i kontraktmæssig

stand, således at lejemålet ved lejemålets ophør er i samme stand som den oprindelige stand pr. indflytningstidspunktet, jf. kontraktens § 2.1, § 2.2. og § 4.1.

16.2 Udlejer har sin udgangspunkt 2 måneder fra fraflytningsdagen til at fremsætte krav mod lejer i forbindelse med fraflytning.

16.3 Udlejer og Lejer er enige i, at det tilstræbes, at der i forbindelse med fraflytningen af lejemålet, sker en fælles besigtigelse af lejemålet, og at der udarbejdes en fraflytningsrapport med tilhørende billeddokumentation, hvori lejemålets stand ved aflevering beskrives.

16.4 Såfremt Lejer ikke deltager i gennemgangen, skal fraflytningsrapporten fremsendes til Lejer, så den er fremme senest 2 måneder efter afholdt flyttesyn.

Såfremt Lejer har indsigelse mod fraflytningsrapportens indhold, skal specificeret indsigelse meddeles skriftligt til Udlejer senest 2 uger efter, at fraflytningsrapporten er kommet frem til Lejeren. Sker dette ikke, anses fraflytningsrapportens indhold for godkendt af Lejeren.

16.5 Såfremt arbejder, som Lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved Udlejers foranstaltning og for Lejers regning.

16.6 Forbedringer og installationer, som Lejer med Udlejers forudgående skriftlige samtykke har udført for egen bekostning, må borttages af Lejer, hvis dette kan ske uden skade på det lejede, og mod at Lejer reetablerer det lejede svarende til den tidligere tilstand uden udgift for Udlejer.

16.7 Kan forbedringer eller installationer ikke borttages uden skade på det lejede, er Lejer afskåret fra at bortfjerne den indsatte forbedring eller installation, og Lejer

kan i denne henseende ikke gøre noget krav gældende mod Udlejer i anledning af den forbedring, der er tilført ejendommen.

17. ÆNDRINGER I DENNE KONTRAKT

17.1 Ændringer til denne kontrakt er alene gyldige, såfremt de udfærdiges og tiltrædes skriftligt, jf. kontraktens § 18. stk. om digital kommunikation.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Lejer bekræfter ved underskrift på nærværende lejekontrakt at have fået udleveret bilag 4, om Naturstyrelsens behandlinger om personoplysninger.

18.2 Ved underskrift på nærværende kontrakt aftaler Udlejer og Lejer digital kommunikation. Udlejer skal kontakts på [mailoplysninger]. Lejer skal kontaktes på [mailoplysninger]. Parterne er forpligtede til at oplyse hinanden om efterfølgende ændringer af disse oplysninger. Både Lejer og Udlejer kan kræve anden form for kommunikation, såfremt dette meddeles til den anden part, med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned.

18.3 Husdyrhold er ikke tilladt.

18.4 Spørgsmål og svar herpå stillet under udbudsrunder og besigtigelsen den xx.xx.2021 er vedlagt lejekontrakten som bilag 6.

19. UNDERSKRIFTER

_____, den _____ 20[tal]

_____, den _____ 20[tal]

For Udlejer:

For Lejer

Naturstyrelsen

Navn:

v/[navn]

[tegningsberettigede skal underskrive her, hvis

flere lav flere linjer med deres navn under]

Bilagsfortegnelse

- Bilag 1: Kortoversigt
- Bilag 2: Indflytningsrapport af [dato/år]
- Bilag 3: Specifikation af driftsudgifter
- Bilag 4: Naturstyrelsens behandlinger af personoplysninger.
- Bilag 5: Driftsaftale – Lystrupminde
- Bilag 6: Spørgsmål og svar herpå fra udbudsrunden herunder besigtigelsen den xx.xx.2021
- Bilag 7: Forretningskoncept

Bilag 1: Kortoversigt - Det lejere areal inklusiv bygninger ved Lystrupminde er markeret med rød streg.



