

LEJEMÅLET: Tinghusvej 4, 6900 Skjern

**NATURENS
RIGE**

Erhvervslejekontrakt

Mellem undertegnede

Ringkøbing-Skjern Kommune

Ved Fjorden 6

6950 Ringkøbing

(CVR. 29 18 96 09)

som udlejer

og medundertegnede

Region Midtjylland

Skottenborg 26

8800 Viborg

som lejer

er indgået følgende lejekontrakt:



Ringkøbing-Skjern
Kommune

www.rksk.dk

*Ringkøbing-Skjern Kommune passer godt på borgernes data, vil du vide mere,
kan du besøge <https://www.rksk.dk/databeskyttelse>*

Åbnings- og telefontider
Mandag 10.00-17.00
Tirsdag-fredag 10.00-13.30

§ 1. Beskrivelse af det lejede

Stk. 1. Det lejede består af ejendommen matr. nr. 112, Skjern Bygrunde, beliggende Tinghusvej 4, 6900 Skjern, og udgør et samlet bruttoareal på 1.199 m²

Stk. 2. Det lejede er indtegnet på vedlagte tegninger bilag 1.

Stk. 3. Parterne er enige om, at dette m²-areal - uanset evt. opmålingsfejl, bl.a. i forhold til arealbekendtgørelsen - skal lægges til grund ved lejberegningen

Stk. 4. Lejer og lejers besøgende må anvende ejendommens parkeringsarealer, anvist på bilag 2, i nødvendigt omfang. Udlejer sørger for reserveret parkeringsplads til brug for akutbilen.

Stk. 5. Til det lejede hører det faste inventar og de installationer. I lejen er der indeholdt service af ventilationsanlæg, elevator, automatiske døre og brandalarmeringsanlæg.

§ 2. Ikrafttræden. Det lejedes stand ved overtagelsen

Stk. 1. Lejeren overtager det lejede den 12-06-2023.

Stk. 2. Lejemålet overtages af lejer som det er og forefindes.

Stk. 3. Såfremt det lejede ikke kan ibrugtages til den aftalte overtagelsesdag, kan lejer ikke gøre krav gældende mod udlejer af nogen art, herunder direkte eller indirekte tab. Lejer er ikke pligtig at betale leje før det lejede kan ibrugtages.

Stk. 4. Såfremt det lejede ikke kan ibrugtages seneste 3 måneder efter den aftalte overtagelsesdag, er lejer berettiget til at hæve lejekontrakten, som forsinkelse anses i det følgende ikke mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke er til hinder for lejers kontraktmæssige brug.

§ 3. Det lejedes benyttelse

Stk. 1. Det lejede skal anvendes til lægepraksis og må ikke uden udlejerens forudgående, skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Stk. 2. Parterne er enige om, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet.

Stk. 3. Udlejeren er ansvarlig for, at det lejede ved lejeaftalens indgåelse lovligt kan anvendes til det aftalte formål.

Stk. 4. Lejeren er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med den herfor gældende lovgivning, andre offentlige forskrifter, samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter og andre ejendomsbyrder, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til 3. mand, herunder offentlige myndigheder er udlejer uvedkommende.

Stk. 5. Lejeren skal under lejemålets beståen omgå det lejede forsvarligt. Lejer er pligtig at erstatte alle skader, som ved vanrøgt eller forsømmelse forvoldes på det lejede eller ejendommen i øvrigt af lejer, lejers personale eller andre personer, lejer har givet adgang til ejendommen eller det lejede.

Stk. 6. Det lejede må ikke anvendes til drift af forurenende virksomhed. Deponering af farlige eller forurenende stoffer på, i eller ved det lejede må ikke finde sted.

Stk. 7. Lejeren er ansvarlig for, at brugen af det lejede til enhver tid er miljømæssigt forsvarlig. Alle udgifter til undersøgelse, 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 udlejeren.

Stk. 8. 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 brugere.

§ 4. Lejeaftalens varighed (opsigelse)

Stk. 1. Lejemålet kan af begge parter opsiges med 12 måneders skriftlig varsel til ophør den 1. i en måned. Ved opsigelse fra udlejers side tilkommer der ikke lejeren krav på erstatning. Det samme gælder ved lejeforholdets ophør af andre grunde.

Stk. 2. Lejen reguleres efter denne kontrakts bestemmelser i hele lejeperioden.

Stk. 3. Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten. Udlejer har pligt til hurtigst muligt at retablere lejemålet og i det omfang, det er muligt, at tilbyde lejeren andre lokaler i ejendommen.

§ 5. Leje og lejeregulering

Stk. 1. Den årlige begyndelsesleje (basislejen) er aftalt til **960.000 kr.**, som erlægges forud den 1. i en måned med **80.000 kr.**, første gang den **12-06-2023**. I beløbet er der ikke indeholdt moms.

Stk. 2. Lejens størrelse udgør 800 kr. pr. m².

Stk. 3. Lejen reguleres uden særskilt varsel en gang årligt den 1. januar i overensstemmelse med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned til oktober måned det foregående år. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2024. Reguleringen sker på grundlag af den gældende leje, således incl. alle tillæg til lejen.

Stk. 4. Den forhøjede årsleje beregnes efter følgende formel:

Gældende leje x nyt indeks

Gammelt indeks

Stk. 5. Uanset de ovenstående reguleringer af lejen, er udlejer berettiget til at kræve reguleringer af lejen i henhold til erhvervslejelovens almindelige regler herom. Herunder er parterne berettiget til at kræve lejen reguleret til markedslejen efter erhvervslejelovens § 13.

Stk. 6. Udlejer er berettiget til at kræve vilkårene for lejeaftalen ændret i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens § 14 med den virkning, at udlejer kan opsigte lejeren, hvis parterne ikke efter forhandling er nået til enighed om de fremtidige lejevilkår. Fremsættelse af krav, eventuel indsigelse fra lejer, forhandling mellem parterne og opsigelse skal ske efter reglerne i erhvervslejelovens § 14, stk. 5-8.

I tilfælde af opsigelse efter denne bestemmelse har lejer ikke krav på erstatning.

§ 6. Driftsudgifter/Forbrugsafgifter

Stk. 1. Alle udgifter til forsyning af det lejede med el, vand/vandafledning/kloak og varme incl. afgifter til eventuel målerleje, betales af lejeren direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler. Lejeren har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger.

Stk. 2. Udlejer sørger for sædvanlig bygnings- og brandforsikring, men ikke glasforsikring.

Stk. 3. Såfremt lejeren særlige brug af det lejede medfører en forøgelse af udlejerens præmieudgift til forsikringer vedrørende ejendommen mv., påhviler det lejeren at betale den forøgede forsikringspræmie. Betaling skal ske senest 7 dage efter påkrav. Betalingen er pligtig pengeydelse i lejerforholdet, således at udlejer er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling.

§ 7. Øvrige driftsudgifter

Stk. 1. Det påhviler lejeren at sørge for og afholde udgiften til al egen renovation herunder tillige lejers særlige renovationsbehov.

Stk. 2. Emballage og lignende må ikke henstilles uden for det lejede.

§ 8. Betalingstid og -sted. Begyndelseslejens størrelse

Stk. 1. Alle ydelser fra lejeren betales forud hver den 1. i måneden på det sted, som udlejer har anvist. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller Grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Stk. 2. Betaling sker 1. gang den **01-07-2023**, hvor der opkræves for perioden 12-06-2023 – 31-07-2023. Udlejer fremsender opkrævning til lejer.

Stk. 3. Beløbet opkræves månedligt på en faktura sendt fra udlejer.

Stk. 4. Alle betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, således at udlejeren er berettiget til at hæve lejeaftalen ved for sen betaling, jf. erhvervslejelovens § 69 stk. 2.

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

Stk. 1. Udlejeren 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.

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

Stk. 3. Varsling af iværksættelse af arbejder i det lejede skal være skriftlig og med en frist på mindst 8 uger. Ved beregningen af fristen ses der bort fra juli måned. 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 arbejderens gennemførelse.

Stk. 4. Ethvert arbejde, som udlejeren iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejerens.

§ 10. Lejerens ændringer af det lejede

Stk. 1. Lejerens må ikke uden udlejers skriftlige samtykke foretage andre ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end dem, der er nævnt i denne paragraf.

Stk. 2. Lejerens har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejeren godtgør, at ejendommens el-, afløbskapacitet og lignende ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejerens skal give meddelelse til udlejeren, inden han foretager installationen.

Stk. 3. Lejerens har endvidere efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger, ret til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter aftalen drives i det lejede. Lejerens skal give udlejeren 8 ugers varsel, inden lejerens foretager ombygningen. Udlejeren kan modsætte sig ombygning, hvis udlejeren godtgør, at ombygning vil være til væsentlig ulempe for ejendommen.

Stk. 4. Lejerens har endvidere 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. Udlejeren er forpligtet til at afgive alle erklæringer til offentlige myndigheder, som måtte være nødvendige for at gennemføre de pågældende ændringer.

Stk. 5. Alle arbejder skal udføres i overensstemmelse med offentlige forskrifter, påbud fra offentlige myndigheder og krav fra forsyningsvirksomheder mv.

§ 11. Skiltning

Stk. 1. Anbringelse af skilte, flag, lysreklamer, radio- og fjernsynsantenner eller lignende på/udenfor bygningen og det lejede eller på fællesarealet, anbringelse af markiser og lignende på bygningen samt afdækning af lejemålets vinduespartier må kun ske med udlejers forudgående skriftlige samtykke.

Stk. 2. Foreligger sådant samtykke, skal lejer selv drage omsorg for, at anbringelsen tillige er i overensstemmelse med de på ejendommen hvilende servitutter og offentlige myndigheders krav., ligesom lejer selv skal afholde enhver omkostning i forbindelse med installation af sådanne genstande.

Stk. 3. Ved fraflytning skal lejer fjerne sådan installation og ethvert spor herefter.

§ 12. Renholdelse mv.

Stk. 1. Renholdelse af det lejede påhviler lejeren, der således skal sikre, at det lejede fremstår i pæn og renholdt stand.

Stk. 2. Udvendig renholdelse af belægninger og øvrige fælles friarealer, herunder snerydning, grusning og saltning i fornødent omfang påhviler lejer.

Stk. 3. Såvel udvendig som indvendig vinduesrengøring (vinduespuddning) påhviler lejeren. Alle vinduer skal til enhver tid være i ordentlig rengjort stand.

Stk. 4. Udlejer kan til enhver tid udfærdige et husordensreglement, som lejer er pligtig til at overholde.

§ 13. Vedligeholdelsespligt

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

Stk. 2. Lejeren er således bl.a. forpligtet til at vedligeholde og/eller forny maling, gulv, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag, ruder, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, armaturer, el og varme m.v. begrænset ved disses tilslutning ved hovedledningen. Lejer er endvidere forpligtet til at vedligeholde og om fornødent, at udskifte køleskab i thekøkken.

Stk. 3. Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdt stand. Udlejeren og hans repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om lejerens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

Stk. 4. Lejeren er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som udlejeren kan kræve til opfyldelse af stk. 1-3. Såfremt lejeren ikke uden ugrundet ophold efter modtagelse af skriftligt

påkrav har udført et påkrævet vedligeholdelsesarbejde, er udlejeren berettiget til at lade arbejdet udføre for lejerens regning.

Stk. 5. Til udførelse af vedligeholdelsesarbejder er lejeren forpligtet til at vælge anerkendte og momsregistrerede håndværkere. Udlejeren kan modsætte sig anvendelse af bestemte håndværkere, såfremt han har rimelig grund hertil. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

Stk. 6. Al anden vedligeholdelse end anført tidligere i denne bestemmelse påhviler udlejeren.

§ 14. Lejeforholdets ophør. Lejerens fraflytning

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

Stk. 2. Lejeren skal senest 8 dage før fraflytningen opgive den adresse, som meddelelser, herunder reklamation efter erhvervslejeloven § 74, stk. 2, kan sendes til. Undladelse heraf eller forsinkelse hermed har bl.a. betydning for udlejerens reklamationspligt efter erhvervslejelovens § 74, stk. 2.

Stk. 3. Medmindre andet aftales, skal lejeren fraflytte det lejede senest 15 dage forinden tidspunktet for lejeforholdets ophør af hensyn til det lejedes istandsættelse. Ved vanrøgt eller anden uforsvarlig omgang med det lejede er lejeren endvidere forpligtet til at betale leje i perioden fra lejeforholdets ophør, og indtil istandsættelse har fundet sted. Istandsættelsen, der sker ved udlejerens foranstaltning - idet udlejeren vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet - skal ske uden unødigt ophold.

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

Stk. 5. Medmindre andet er aftalt mellem parterne, er lejeren ikke berettiget til at fraflytte det lejede tidligere end 15 dage før tidspunktet for lejeforholdets ophør. Ved fraflytning i utide bærer lejeren risikoen for det lejede indtil ophørstidspunktet.

Stk. 6. Lejeren betaler eventuelt aflæsningsgebyr i forbindelse med opgørelse af varme- og vandforbrug.

§ 15. Det lejedes stand ved fraflytningen

Stk. 1. Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i ryddeliggjort og i samme stand som ved overtagelsen, uden mangler af nogen art, med samtlige installationer i god og brugbar stand. Fast inventar skal afleveres som ved overtagelsen, dog med undtagelse af den forringelse, der skyldes almindeligt slid og ælde.

Stk. 2. Afleveres lejemålet ikke i den ovenfor angivne stand kl. 12.00 på fraflytningdagen, er lejer forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser ifølge nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand.

Stk. 3. Medmindre andet aftales, sker istandsættelsen for lejers regning ved udlejerens foranstaltning, idet lejer har mulighed for at pege på de håndværkere, der skal udføre arbejdet. Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere.

Stk. 3. Det lejede skal af lejer på fraflytningstidspunktet afleveres fuldstændigt rengjort. Er dette ikke tilfældet, vil rengøring blive foretaget for lejerens regning.

Stk. 4. På udlejerens forlangende skal de indretninger og installationer, som lejer har udført, uden udgift for udlejer være bortfjernet på fraflytningstidspunktet. Lejer er ikke berettiget til at foretage sådan retablering, medmindre det er aftalt. Eventuelle efterreparationer sker på lejers bekostning ved udlejerens foranstaltning, idet udlejer vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet, medmindre andet aftales.

Stk. 5. Umiddelbart efter fraflytningstidspunktet skal lejer aflevere samtlige nøgler til låse i døre og lignende. Dette gælder også nøgler til låse, som lejer har isat. Afleveres nøglerne ikke som anført, vil udskiftning af låse ske for lejerens regning.

§ 16. Misligholdelse

Stk. 1. 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.

Stk. 2. Ved lejeforholdets ophævelse pga. misligholdelse, er den misligholdende part forpligtet til at betale den anden part erstatning efter dansk rets almindelige regler.

Stk. 3. Krav, der udspringer af nærværende lejekontrakt, eller i øvrigt har hjemmel i erhvervslejeloven, er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

§ 17. Afståelsesret og fremlejeret

Stk. 1. Lejer har alene ret til at **fremleje og afstå** lejemålet til 3. mand, såfremt dette konkret godkendes af udlejer. Udlejer gør opmærksom på, at det er en forudsætning for godkendelse, at

fremlejer/3. mand kan opfylde nærværende lejekontrakts forpligtelser, herunder sikre den fortsatte anvendelse af lejemålet som lægeklinik.

Udlejer gør opmærksom på, at godkendelse af fremleje eller afståelse til et selskab vil have undtagelsens karakter.

Stk. 2. I tilfælde, hvor udlejer godkender fremleje eller afståelse til 3. mand, udarbejder udlejer allonge til lejekontrakten, som i sin helhed tiltrædes af fremlejer/ny lejer.

Stk. 3. Lejer har ret til at lade en læge **medindtræde** i lejekontrakten. Lejekontrakten skal i sin helhed tiltrædes af den indtrædende læge.

Stk. 4. I forbindelse med indtræden af en læge i lejemålet, skal lejer informere udlejer herom, således at udlejer kan sikre overholdelse af § 19 stk. 2, herunder udarbejdelse af allonge til lejekontrakten i overensstemmelse med de ændrede forhold.

ikke berettiget til at foretage fremleje eller fremforpagtning af det lejede eller nogen del heraf.

§ 18. Lejekontraktens tinglysning

Stk. 1. Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning og uden udgift for udlejer at lade sit eget eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen. Lejekontrakten respekterer de pantehæftelser og servitutter og andre byrder, der er tinglyst på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse.

Stk. 2. Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at kvittere den tinglyste lejekontrakt til aflysning af tingbogen. Lejers skriftlige opsigelse eller fogedrettens notering på fundamentet ved udsættelsesforretning kan ligeledes danne grundlag for aflysningen.

§ 19. 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.

§ 20. Lovændringer

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.

§ 21. By- og boligministeriets tjekliste

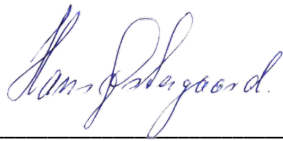
By- og boligministeriets tjekliste er vedlagt denne lejekontrakt som bilag 3. Parterne erklærer ved deres underskrift tillige, at de forinden lejekontraktens underskrift er blevet opfordret, dels til at gennemgå denne, dels til at søge rådgivning hos advokat eller anden lejeretlig sagkyndig, såfremt den pågældende ikke selv besidder sådan sagkundskab.

Hver part afholder selv egne udgifter til juridisk eller anden bistand i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

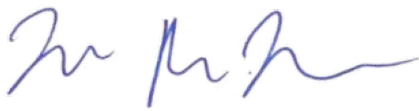
Nærværende lejekontrakt oprettes i 2 enslydende eksemplarer – et til hver af parterne.

Ringkøbing, den 22. juni 2023

Ringkøbing-Skjern Kommune:



Borgmester Hans Østergaard



Kommunaldirektør Jens Peter Hegelund Jensen

Ringkøbing, den

Region Midtjylland

BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1: Tegninger over det lejede

Bilag 2: Tegning med angivelse af tilhørende grundarealer og parkeringspladser.

Bilag 3: By og boligministeriets tjekliste.

