

Erhvervslejekontrakt (UD- KAST)

vedrørende arealer på Rougsøvej 0, 277, 277a og 338, 8950 Ørsted

Indholdsfortegnelse

| | | |
|-----|-----------------------------------|---|
| 1. | BAGGRUND | 3 |
| 2. | DET LEJEDES OMFANG OG OVERTAGELSE | 3 |
| 3. | EJENDOMMENS ANVENDELSE | 4 |
| 4. | LEJEAFTALENS BEGYNDELSE OG OPHØR | 4 |
| 5. | LEJENS STØRRELSE | 4 |
| 6. | FORSYNING | 5 |
| 7. | VEDLIGEHOOLD | 5 |
| 8. | RENHOLD | 5 |
| 9. | MILJØFORHOLD | 5 |
| 10. | SKILTNING | 6 |
| 11. | FORSIKRINGER OG ANSVAR | 6 |
| 12. | AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDELSE | 6 |
| 13. | FRAFLYTNING | 6 |
| 14. | TINGLYSNING | 7 |
| 17. | UNDERSKRIFTER | 7 |

KYLADEL

Mellem undertegnede

[Norddjurs Kommune]
CVR.nr. 29 18 99 86
Torvet 3
8500 Grenaa
("Udlejer")

og

[Den Selvejende Institution Lystbådehavnen Udbyhøj Syd]
Cvr.nr. 38204858
Rougsøvej 277
8950 Ørsted
("Lejer")

(i det følgende samlet kaldet "Parterne" og hver for sig "Part")

er i dag indgået nærværende erhvervslejeaftale ("Lejeaftalen") vedrørende nedennævnte arealer på følgende vilkår:

1. BAGGRUND

1.1 Baggrunden for indgåelse af Lejeaftalen er, at Udlejer ønsker en opdatering af tidligere indgået aftale om arealanvendelse ved lystbådehavnen i Udbyhøj Syd. Alle tidligere aftale bortfalder hermed.

2. DET LEJEDES OMFANG OG OVERTAGELSE

2.1 Det lejede ("Ejendommen") omfatter følgende:

- Hele matr.nr. 87 og 88 (Udby by, Udby) – beliggende på adressen Rougsøvej 0 – hvilket dækker over det meste af grus-parkeringen samt hovedparten af bådebroerne mod vest, øst og syd.
- Dele af matr.nr. 82 (Udby by, Udby) – beliggende på adressen Rougsøvej 338 – hvilket dækker arealet vest for Rougsøvej, inklusiv den nordlige bådebro.
- Dele af matrikel 7000b (Udby by, Udby) – beliggende på adresserne 277 og 277a - som inkluderer arealet vest for den hæk, som adskiller lystbådehavnen med Rougsøvej, inkl. den østlige del af grus-parkeringen, shelter og legeplads mod syd, men ekskl. Klubhuset, som er Lejers ejendom.

Som **bilag til 2.1** til Lejeaftalen vedhæftes kort over Ejendommen.

Ejendommens tinglyste grundareal udgør 6.300 m².

2.2 Lejeaftalen omfatter de parkeringspladser, som er beliggende på Ejendommen.

2.3 Lejeaftalen omfatter havnebassinet ved lystbådehavnen.

2.4 Lejeaftalen omfatter ikke Klubhuset, som ejes af Lejer. Der er tale om bygningen på Rougsøvej 277. Da det er Bygning på Fremmed Grund (BFG) kategoriseres dette som en særskilt ejendom.

3. EJENDOMMENS ANVENDELSE

3.1 Ejendommen skal anvendes til Lystbådehavnen Udbyhøj Syds (Lejers) aktiviteter, i henhold til de til enhver tid gældende vedtægter, og må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Lejers vedtægter og ændringer hertil skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune.

3.2 Udlejer oplyser, at anvendelsen af Ejendommen til det i pkt. 3.1 anførte formål er i overensstemmelse med lovgivningen og andre offentlige forskrifter, servitutter og andre rettigheder over Ejendommen, som er gældende ved denne Lejeaftales indgåelse.

Som bilag til 3.2 vedhæftes tingbogsudskrift for Ejendommen, der angiver hvilke forpligtelser, servitutter mv. der påhviler Ejendommen, og som Lejer er forpligtet til at respektere.

3.3 Bortset fra de ovenfor i pkt. 3.2 beskrevne forhold bærer Udlejer hverken ansvar eller risiko for Lejers konkrete anvendelse af Ejendommen. Lejer er ansvarlig for, at den virksomhed, som Lejer udøver på Ejendommen, ikke er i strid med offentlige og private forskrifter. Lejer skal uden ugrundet ophold underrette Udlejer om myndighedskrav og skal sende Udlejer kopi af myndighedskrav og tilladelser.

3.4 Hvis der efter Lejeaftalens ikrafttrædelse stilles ændrede eller yderligere krav fra en offentlig myndighed er Lejer ansvarlig for, at disse krav opfyldes, og at de nødvendige tilladelser indhentes og opretholdes. Udlejer er uden ansvar for ændret offentlig planlægning for området eller ændrede forskrifter/regulativer og de mulige følger heraf for Lejers virksomhed.

3.5 Lejers virksomhed må ikke ved lys, lugt, larm, varme-/kuldeafgivelse eller lignende efter Udlejers skøn være til gene eller ulempe for Ejendommen, eller naboer i lokalområdet.

4. LEJEAFTALENS BEGYNDELSE OG OPHØR

4.1 Lejeperioden begynder den **XX** ("Ikrafttrædelsestidspunktet").

Lejeaftalen er uopsigelig de første 5 år efter lejeaftalens begyndelse.

Lejer og Udlejer kan efter den 5 -årige uopsigelighedsperiode opsige Lejeaftalen med 5 års varsel fra den 1. i en måned.

5. LEJENS STØRRELSE

5.1 Den årlige leje udgør 0 kr.

6. FORSYNING

6.1 Det lejedes forsyning sker direkte fra de respektive forsyningsselskaber og afregnes af Lejer direkte til forsyningsselskaberne efter særskilt måler.

7. VEDLIGEHOLD

7.1 Udlejer står for vedligehold på det offentlige toilet.

7.2 Lejer skal vedligeholde og forny udendørsarealer på det tinglyste Grundareal, således at udendørsarealer stedse holdes i god, renholdt og velplejet stand.

7.3 **Lejers vedligeholdelsespligt omfatter tillige udskiftning, når vedligehold ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssigt, ved udgifter op til maksimalt 0,1 mio. kr.**

7.4 **Ved større vedligeholdelses- og fornyelsesprojekter på udendørsarealerne på Ejendommen på minimum 0,1 mio. kr. retter Lejer kontakt til Udlejer om ønske til udbedring. Udlejer behandler herefter mulighederne for at afholde udgifterne på det kommunale budget.**

7.5 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder på Ejendommen i henhold til reglerne i Erhvervslejelovens kap. 5.

8. RENHOLD

8.1 Udlejer står for rengøring af det offentlige toilet ved Klubhuset hele året.

8.2 Udvendig renhold af Ejendommen og udendørs anlæg samt snerydning påhviler Lejer.

8.3 Lejer er forpligtet til ved egen foranstaltning og for egen regning at fjerne emballage, affald og lignende, som ikke fjernes af dagrenovationen, og opbevare affaldet i egne lokaler, indtil Lejer foranlediger dette fjernet.

9. MILJØFORHOLD

- 9.1 Udlejer er ved Lejeaftalens indgåelse ikke bekendt med forurening af Ejendommen.
- 9.2 Lejer er ansvarlig for enhver forurening, som kan henføres til Lejers virksomhed, uanset om forureningen skyldes Lejers uagtsomhed. Alle udgifter til undersøgelser og oprensning i anledning af sådan forurening, herunder omkostninger forbundet med opfyldelse af offentlige påbud, påhviler Lejer, og Lejer er erstatningsansvarlig over for Udlejer for ethvert tab, som kan henføres til sådan forurening. Dette gælder, uanset hvornår krav fremsættes, og uanset om krav fra tredjemand måtte være rettet mod Udlejer, idet Lejer i så fald skal holde Udlejer skadesløs.
- 9.3 Lejer er i forhold til Udlejer uden ansvar for, og hæfter ikke for ansvar for, forurening indtruffet på Ejendommen forud for Ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er over for Udlejer alene ansvarlig for forurening, som dokumenterbart kan henføres til Lejers virksomhed på Ejendommen efter Ikrafttrædelsestidspunktet.

10. SKILTNING

- 10.1 Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved Ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende, må kun foretages i overensstemmelse med de servitutter og til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for Ejendommen, og med Udlejers forudgående skriftlige samtykke.
- 10.2 Alle omkostninger i forbindelse med tiltag omfattet af pkt. 10.1, samt vedligehold heraf betales af Lejer, der er forpligtet til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 10.3 Ved fraflytning skal Lejer for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt på Ejendommen i henhold til pkt. 10.1, medmindre Udlejer skriftligt frafalder kravet herom.

11. FORSIKRINGER OG ANSVAR

- 11.1 Det påhviler Udlejer at holde Ejendommen brand- og bygningskaskoforsikret.
- 11.2 Hvis driften af Lejers virksomhed bevirker en ekstraordinær forhøjelse af Ejendommens forsikringspræmier, skal Lejer afholde disse forhøjelser.
- 11.3 Lejer afgør selv, hvilke forsikringer, herunder løsøre- og inventarforsikring, som Lejer ønsker at tegne.

11.4 Hvis der opstår skader på Lejers ejendom som følge af fejl, mangler eller undladelser ved Klubhuset, kan Udlejer kun gøres ansvarlig herfor, hvis Udlejer har handlet uagtsomt.

12. AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDELSE

12.1 Lejer har ikke afståelsesret eller genindtrædelsesret.

13. FRAFLYTNING

13.1 De på Ejendommen opførte bygninger (ekskl. Klubhuset) og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art forbliver Udlejers ejendom.

14. TINGLYSNING

14.1 Udlejer står for tinglysning af lejeaftalen på Ejendommen.

15. OMKOSTNINGER

15.1 Hver Part betaler egne omkostninger til rådgivere.

16. ØVRIGE VILKÅR

16.1 I øvrigt finder bestemmelserne i den til enhver tid gældende erhvervslejelovgivning anvendelse.

16.2 Lejer er opfordret til at søge advokatbistand i forbindelse med indgåelsen af denne Lejeaftale.

17. UNDERSKRIFTER

[INDSÆT STED], den [INDSÆT DATO]
DATO]

[INDSÆT STED], den [INDSÆT

Som Udlejer:

For [UDLEJERS NAVN]

Som Lejer:

For [LEJERS NAVN]

KLAODE