ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

MORTEN JENSEN (H)
JAN HELLMUND JENSEN (L)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
DORTHE KJÆRGAARD
HANS CHRISTIAN ANDERSEN (L)
MICHAEL MØLLER PEDERSEN (L)

Struer Kommune
Organisation & Udvikling
Østergade 11-15
7600 Struer

Att.: Mads Houe

DATO	DERES J.NR.	VORT J.NR.	SEKRETÆR
27.03.2015	82.00.0054-1-15	46-150228	Birte Porsborg Dir.tlf: 99329732 E-mail: bp@abnlaw.dk

Vedr.: Lejekontrakt Østergade 11, Struer.

Hoslagt fremsendes erhvervslejekontrakt vedrørende ovennævnte lejemål mellem Stuer Kommune og apoteker Jeanette Hunnerup Nielsen, nu tillige underskrevet af min klient.

Med venlig hilsen

Peter Tornvig Fruelund
advokat
Dir.tlf: 99329733
E-mail: ptf@abnlaw.dk

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

HASSERISVEJ 174
9000 AALBORG
FAX 98 12 98 55
TELEFON 98 12 98 00

PEDER FIHL (H)
MORTEN JENSEN (H)
JAN HELLMUND JENSEN (L)
THOMAS SCHULTZ (L)

ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
ULLA SKOV (H)
MIKKI NIELSEN (H)
LUISE CHRISTENSEN (L)
HANS CHRISTIAN ANDERSEN (L)

J. nr. 46-150228 MJ/PTF

Mellem Struer Kommune
Østergade 13-21
7600 Struer
(i det følgende kaldet "Udlejer")

og Apoteker Jeanette Hunnerup Nielsen
Kærvej 8
7870 Roslev
(i det følgende kaldet "Lejer")

i det følgende kaldet "Parterne" og hver for sig "Part"

er der dags dato indgået følgende

ERHVERVSLEJEKONTRAKT

vedrørende lejemålet matr. nr. 74 b, Struer, beliggende Østergade 11, 7600 Struer

Indhold

1 LEJEMÅLET: 3
2 ANVENDELSE: 4
3 IKRAFTTRÆDEN : 4
4 OPSIGELSE 5
5 LEJE: 5
6 LEJEREGULERING: 6
7 FORBRUGS- OG DRIFTSUDGIFTER: 7
8 DEPOSITUM: 7
9 VEDLIGEHOLDELSE M.V.: 8
11 FORSIKRINGER: 9
12 FREMLEJE, AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDELSE : 9
13 OMBYGNING: 10
14 FRAFLYTNING: 10
15 SKILTNING: 10
16 TINGLYSNING: 12
17 GENERELT/SÆRLIGE BETINGELSER: 12
18 OMKOSTNINGER: 12
19 UNDERSKRIFTER: 12

Bilag, der er en del af lejekontrakten:

1. Tegninger der angiver lejemålets beliggenhed og udformning.
2. Lejemålets stand ved indflytning

1 LEJEMÅLET:

1.1 Lejemålet er beliggende Østergade 11, st. 7600 Struer

1.2 Lejemålets bygningsareal udgør ca. 390 m².

Arealet er fordelt som følger:

Forretningslokaler	390	m².

1.3 Parterne er enige om, at det i pkt. 1.2 anførte m²-areal – uanset opmålingsfejl bl.a. i forhold til arealbekendtgørelsen – skal lægges til grund ved lejeberegningen.

1.4 Lejemålets beliggenhed og udformning er angivet på vedhæftede tegning, bilag 1.

1.5 Det lejede overtages i den stand, hvori det er og forefindes og som beset og godkendt af lejeren, bilag 2, der tillige indeholder fotos optaget af lejer og udlejer i fællesskab i forbindelse med indflytningen.

1.6 Synlige, væsentlige mangler, udover de der måtte konstateres ved gennemgangen, skal påtales af Lejer inden 2 uger fra Lejemålets ikrafttræden.

1.7 Under lejemålet medfølger følgende driftsinventar og- driftsmateriel der tilhører udlejer:

ingen

1.8 Lejeren og de andre brugere af erhvervsejendommen har fælles brugsret til udenomsarealer.

1.9 Til lejemålet hører brugsret til 1 parkeringsplads i "smøgen" ved apotekets bagindgang.

2 ANVENDELSE:

2.1 De lejede erhvervslokaler skal anvendes til apotek og andre produkter og serviceydelser der typisk relaterer sig hertil, og må ikke uden skriftligt samtykke fra udlejer anvendes til andet formål.

2.2 Udlejer oplyser, at det lejedes brug til detailforretning er i overensstemmelse med lovgivningen og andre offentlige forskrifter, servitutter og andre rettigheder over ejendommen, som er gældende ved nærværende lejekontrakts indgåelse.

2.3 Lejer er ansvarlig for, at den virksomhed, som Lejer 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, herunder bygningsmyndigheder, brandmyndigheder, sundhedsmyndigheder, miljømyndigheder, arbejdstilsyn eller andre, indhenter Lejer selv for egen regning sådanne tilladelser. Lejer skal uden ugrundet ophold underrette Udlejer om myndighedskrav og skal sende Udlejer kopi af myndighedskrav og tilladelser.

2.4 Såfremt der efter lejemålets påbegyndelse stilles ændrede eller yderligere krav fra en offentlig myndighed, er Lejer ansvarlig for, at disse krav opfyldes og i denne forbindelse, at de nødvendige tilladelser indhentes.

2.5 Udlejer garanterer, at det lejede ved kontraktens indgåelse må tages i anvendelse som nævnt ovenfor.

2.6 Lejers brug af det lejede må ikke medføre ilde lugt, generende støj, rystelser, lyspåvirkninger eller på anden måde være til gene for ejendommen, dens øvrige brugere eller omkringliggende ejendomme og disses brugere.

3 IKRAFTTRÆDEN :

3.1 Lejemålet træder i kraft den 1. april 2015 kl. 08.00, hvor udlejer er forpligtet til at sikre, at nøglen udleveres til lejer.

4 OPSIGELSE

4.1 Fra lejers side kan lejemålet opsiges med 6 måneders varsel til en 1. i en måned, dog kan lejemålet tidligst opsiges 5 år efter ikrafttrædelsen til fraflytning den 1. april 2020.

4.2 Fra udlejers side er lejemålet uopsigeligt de første 15 år efter ikrafttrædelsen. Herefter kan udlejer opsige lejemålet i medfør af Erhvervslejelovens bestemmelser herom.

4.3 I perioden mellem opsigelsens modtagelse hos Udlejer og lejemålets ophør skal Lejer give interesserede adgang til at besigtige det lejede.

4.4 Lejer kan i tilfælde af udlejers opsigelse af lejemålet kræve erstatning og godtgørelse i medfør af Erhvervslejelovens § 66.

4.5 En aftalt uopsigelighed er ikke til hinder for regulering af lejen – i uopsigelighedsperioden – efter bestemmelserne i nærværende kontrakt eller efter Erhvervslejelovens §§ 9-13 eller tilsvarende bestemmelser, der måtte erstatte disse.

5 LEJE:

5.1 Den årlige leje er aftalt til kr. 348.570,00 ekskl. moms.

5.2 Lejen betales månedsvis forud, hver den 1. i måneden første gang den 1. april 2015 for perioden 1. april 2015 til 30. april 2015. Herefter skal betales 1. maj. 2015 for perioden 1. maj 2015 til 31. maj 2015 og så fremdeles. Lejen indbetales til udlejers konto i -

_____

5.3 Lejemålet er ikke momsregistreret. Udlejer kan med 3 måneders varsel ændre ejendommens registreringsforhold, hvorefter lejer er forpligtet til at betale moms af samtlige ydelser i henhold til nærværende lejekontrakt.

5.4 Hvis lejers drift bevirker en ekstraordinær forhøjelse af ejendommens forsikringspræmier eller afgifter til det offentlige, herunder renovation, skal lejeren afholde disse forhøjelser.

6 LEJEREGULERING:

6.1.1 Årslejen reguleres én gang årligt, hver den 1. januar med halvdelen af den procentvise stigning i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks (juli 2000 =100).

6.1.2 Regulering sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende årsleje eksklusiv andre Lejeren påhvilende ydelser.

6.1.3 Regulering foretages med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra januar det ene år til januar det næste år.

6.1.4 Regulering sker første gang pr. den 1. januar 2016 baseret på stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2014 til oktober 2015.

6.1.5 Såfremt det omhandlede nettoprisindeks ophører med at blive udregnet, er parterne enige om at anvende et andet prisindeks, som i størst muligt omfang svarer til nettoprisindekset. Såfremt der ikke beregnes et andet prisindeks, der er anvendeligt som grundlag for lejereguleringen, skal der i stedet gennemføres en årlig forhøjelse til de terminer og på de grundlag, som er bestemt i afsnit 6.1.1- 6.1.4., og med en procentsats, der svarer til den gennemsnitlige, årlige stigning i nettoprisindekset ved de seneste tre beregnede årsreguleringer.

6.2 Pålægges der ejendommen nye eller øgede skatter og afgifter til det offentlige og andre øgede udgifter af den art, som er nævnt i erhvervslejelovens §§ 10-11, kan udgiftsforøgelsen udlignes gennem en lejeforhøjelse efter disse bestemmelser. Lejeforhøjelsen kan kræves både på grundlag af forøgede priser og forbrug. Falder udgifterne bort, eller bliver de nedsat, nedsættes lejen efter erhvervslejelovens § 12. Udgangspunktet for regulering efter denne bestemmelse er de pr. 1. januar 2015 kendte skatter og afgifter.

6.3 Lejeforhøjelse efter pkt. 6.2 fordeles mellem ejendommens lejemål i forhold til disses m^2-antal.

6.4 Ud over de i pkt. 6.1 og 6.2 nævnte reguleringer af lejen og uanset eventuel tilsagt uopsigelighed kan lejen reguleres i henhold til lejelovgivningens almindelige regler herom, ved lejeaftalens indgåelse erhvervslejelovens § 13 samt §§ 31-32.

6.5 Regulering til markedsleje kan dog tidligst 4 efter år efter lejemålets ikrafttrædelse, hvorefter det kan varsles med sædvanligt varsel af begge parter.

7 FORBRUGS- OG DRIFTSUDGIFTER:

7.1 Udover lejen betaler lejeren selv for forbruget af el, varme samt øvrige driftsudgifter hidrørende fra det lejede.

7.2 **VARME:**

Lejer betaler alle udgifter til det lejdes forsyning med varme og varmt vand efter særskilt måler. Lejer har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet.

7.3 **EL:**

Lejer betaler alle udgifter til det lejedes forsyning med el inkl. afgifter og evt. målerleje direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler og i øvrigt på forsyningsselskabets vilkår. Lejer har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet.

7.4 **VAND OG VANDAFLEDNINGSAFGIFT:**

Lejen er excl. alle udgifter til det lejedes forsyning af vand inkl. Vandafledningsafgift, der betales af lejer på baggrund af opsatte vandmålere.

7.5 **ØVRIGE DRIFTSUDGIFTER:**

Lejer sørger for egen regning for egen renovation.

Øvrige driftsudgifter er indeholdt i den aftalte leje.

8 DEPOSITUM:

8.1 Til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem udlejer og lejer indbetaler lejer kontant på et beløb svarende til 3 måneders leje for lejemålet, jfr. punkt 5.1, hvilket er beregnet til kr. 116.190,00.

8.2 Depositum reguleres samtidig med regulering af lejen.

8.3 Depositum frigives, når Lejer har overholdt sine forpligtelser i forbindelse med lejemålets ophør. Udlejer er dog berettiget til delvis frigivelse af et passende beløb til dækning af Lejers eventuelle forpligtelser i henhold til forbrugsregnskaberne.

9 VEDLIGEHOLDELSE M.V.:

9.1 Lejer har den indvendige vedligeholdelse af det lejede, herunder alle indvendige overflader, det være sig malede, hvidtede, olierede eller på tilsvarende måde behandlede overflader, og skal forny tapet, hvidtning, oliering og maling, herunder maling af vinduer, døre, dørkarme, træpaneler, ikke bærende skillevægge m.v., så ofte, at det lejede til enhver tid er i god vedligeholdt stand.

9.2 Lejer skal ligeledes foretage vedligeholdelse af el-radiatorer; låse; nøgler; dørgreb; dørpumper; hængsler; beslag; porte; ruder, herunder termoruder; vandhaner; synlige afløb; vandlåse; el-installationer i det lejede; lyskilder; ventilations- og klimaanlæg for luftskifte, -rensning og -køling, for så vidt angår særskilte anlæg i deres helhed; wc-kummer; cisterner; vaskekummer; køleskabe; komfurer; vaskemaskiner og lignende installationer; brandmateriel; udvendige skilte og andet tilsvarende, der henhører til det lejede.

9.3 Udlejeren har den øvrige udvendige vedligeholdelse af ejendommen.

9.4 Vedligeholdelse og fornyelse af driftsinventar og driftsmateriel som nævnt i punkt 1.7 påhviler lejeren.

9.5 Lejer er forpligtet til uden ugrundet ophold, at lade nødvendige vedligeholdelsesarbejder udføre. Såfremt lejer på trods af udlejers opfordring herom undlader at udføre de nævnte vedligeholdelsesarbejder, er udlejer berettiget til for lejers regning at lade disse udføre.

9.6 Al indvendig renholdelse af det lejede med tilhørende installationer påhviler Lejer, og det uanset om disse installationer er bekostet af Udlejer eller Lejer. Tilsvarende gælder renholdelse af øvrige installationer til det lejede, herunder vandforsyning og afløb m.v., som udelukkende er til Lejers brug, frem til disses tilslutning til fællesinstallation. Lejer rengør tillige de ruder/døre, der er i lejemålet indvendigt og udvendigt.

9.7 Udvendig renholdelse af ejendommen og udendørs anlæg påhviler Udlejer, der tillige forestår fejning af fortov, snerydning og glatførebekæmpelse, af gågadearealet. Lejer foretager snerydning og saltning foran indgangsdør og vinduer.

10 Lejer er pligtig ved egen foranstaltning og for egen regning af fjerne emballage, affald og lignende, som ikke fjernes af dagrenovationen, og opbevare affaldet på et af udlejer anvist sted, indtil det fjernes af dagrenovationen. Udlejer skal anvise et sted i gården, hvor lejer kan placere en 4-600 l affaldscontainer.

11 FORSIKRINGER:

11.1 Det påhviler Udlejer at holde ejendommen brand- og bygningskaskoforsikret. Nuværende forsikring er tegnet i _____

11.2 Det påhviler Lejer at tegne løsøre- og inventarforsikring, der omfatter det til det lejede hørende løsøre og inventar.

11.3 I øvrigt afgør Lejer selv, hvilke forsikringer, herunder glasforsikring, han ønsker at tegne.

12 FREMLEJE, AFSTÅELSE OG GENINDTRÆDELSE :

12.1 Lejer har ret til at foretage fremleje og franchise af det lejede inden for lejers egen branche eller branche der ikke giver ulempe for de øvrige lejere i ejendommen.

12.2 Lejer har afståelsesret i henhold til erhvervslejelovens § 55, idet afståelse dog tillige kan ske til detailhandel på uændrede vilkår, idet der dog ikke må afstås til en lejer der konkurrerer med de øvrige butikslejemål i ejendommen på afståelsestidspunktet. Såfremt lejemålet afstås til et selskab er udlejer berettiget til at forlange at anpartshaveren i det selskab der indtræder i lejemålet stiller selvskyldnerkaution for ethvert krav udlejer har overfor lejer i henhold til kontrakten. Der kan dog ikke foretages afståelse til fødevarebutik eller cafe/restauration uden udlejers samtykke.

12.3 Lejer har ret til at genindtræde i lejemålet, såfremt lejemålet med den lejer, der er afstået til, er ophørt på grund af misligholdelse eller opsigelse fra Lejers side.

12.4 Det fremhæves specielt, at lejers dødsbo har ret til at fortsætte lejemålet i den periode, i hvilket boet efter apotekerlovens § 23 kan fortsætte apoteks drift. Endeligt fremhæves apotekerlovgivnings regler om 2 års tvangsleje for ny apoteker.

13 OMBYGNING:

13.1 Lejer er alene med Udlejers skriftlige godkendelse berettiget til at foretage bygningsmæssige ændringer af det lejede. Dette gælder dog ikke de i Erhvervslejelovens §§ 37 og 38, stk. 2, foreskrevne ændringer, der kan gennemføres uden Udlejers godkendelse.

13.2 Udlejer har godkendt den indretning der er ved lejemålets start, og udlejer tiltræder, at lejer ikke er forpligtet til at retablere denne indretning af det lejede ved fraflytning.

14 FRAFLYTNING:

14.1 Det lejede afleveres ved lejemålets ophør i samme stand som ved lejemålets begyndelse, dog bortset fra almindeligt slid og ælde.

14.2 Lejer er frem til fraflytningsdagen berettiget til at vælge anerkendte håndværkere til at istandsætte lejemålet. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med god håndværksmæssige skik. Efter kl. 12:00 på fraflytningsdagen overgår retten til at vælge håndværkere til udlejer.

14.3 Ved lejemålets ophør skal udlejer ikke betale vederlag til lejeren for de af denne foretagne bygningsændringer m.v.

14.4 Er det lejede på fraflytningstidspunktet ikke i den aftalte stand, er udlejer berettiget til efter eget valg enten at istandsætte det lejede for lejers regning eller kræve kontant betaling af de udgifter, der må forventes at medgå til istandsættelsen.

15 SKILTNING:

15.1 Lejer er berettiget til skiltning i sædvanligt omfang ved det lejede.

15.2 Lejers skiltning på ejendommen, opsætning af markiser, udhængsskabe, automater, varer og lignende, må kun foretages i overensstemmelse med kommunens bestemmelser og under iagttagelse af eventuelle tredjemandsrettigheder.

15.3 Lejer afholder alle udgifter og forestår al vedligeholdelse forbundet med skiltning.

16 LEJERENS FORKØBSRET TIL EJENDOMMEN:

16.1 Ved enhver overdragelse af ejendommen har lejeren forkøbsret på samme vilkår, som udlejeren bevisligt kan opnå ved salg til anden side, jf. stk. 5. Forkøbsretten gælder ved enhver overdragelse, herunder ved tvangsauktion, gave, fusion og mageskifte, jf. dog stk. 2. Forkøbsretten er ikke til hinder for, at udlejeren foretager også væsentlig ombygning af ejendommen eller nedrivning af væsentlige dele af denne.

16.2 Forkøbsretten kan dog ikke udnyttes ved ejendommens salg til en af Kommunens institutioner, eller til en selvejende institution med driftsaftale med kommunen.

16.3 Forkøbsretten kan gøres gældende efter ejendommens udstykning i ejerlejligheder, hvad enten de lejede lokaler overdrages særskilt eller tillige ved overdragelse af øvrige ejerlejligheder, herunder hele (rest-)ejendommen.

16.4 Forkøbsretten bortfalder ved udlejerens ophævelse af lejeforholdet som følge af lejerens misligholdelse og ved opsigelse fra en af parternes side. I sidstnævnte tilfælde bortfalder forkøbsretten, når opsigelseserklæringen er kommet frem til den anden part. Forkøbsretten bortfalder endvidere, såfremt denne ikke udnyttes ved ejendommens første salg, og udlejeren har fulgt fremgangsmåden omtalt i stk. 5.

16.5 Forkøbsretten udnyttes ved, at udlejeren snarest muligt efter, at han har indgået en skriftlig og i øvrigt bindende aftale med en bestemt tredjemand, fremsender skriftligt tilbud til lejeren om dennes overtagelse af ejendommen på samme vilkår som tredjemand. Tilbuddet skal være vedlagt aftalen med tredjemand og øvrigt materiale, som måtte være udleveret eller meddelt tredjemand. Parterne er dog bundet af udbudsreglerne i BEK nr 799 af 24/06/2011, der således har forrang i forhold til forkøbsretten. Udlejer er forpligtet til at sikre, at lejer opfordres til at afgive tilbud på køb af ejendommen.

16.6 Lejerens accept skal være kommet frem til udlejeren senest 2 uger fra lejerens modtagelse af udlejerens tilbudsskrivelse i overensstemmelse med stk. 5.

16.7 Såfremt forkøbsretten ikke udnyttes, er udlejeren forpligtet til at gennemføre aftalen med tredjemand. Såfremt dette ikke sker består forkøbsretten ved et følgende salg.

17 TINGLYSNING:

17.1 Lejekontrakten respekterer de private pantehæftelser og servitutter og andre byrder, der er tinglyst på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse samt størst mulige realkreditlån.

17.2 Lejekontrakten kan aflyses efter begæring af ejeren mod forevisning af lejers skriftlige opsigelse eller udskrift af fogedbogen vedr. udsættelse af lejer på grund af eventuel misligholdelse af nærværende kontrakt.

18 GENERELT/SÆRLIGE BETINGELSER:

18.1 For lejemålet gælder i øvrigt Erhvervslejelovens regler for så vidt disse ikke er fraveget gennem foranstående.

19 OMKOSTNINGER:

19.1 Omkostningerne ved oprettelse af nærværende kontrakt afholdes af parterne hver for sig.

20 UNDERSKRIFTER:

Struer, den 24.3.15

Som lejer:
Jeanette Hunnerup Nielsen:

Struer, den 27/2-15

Som udlejer:

Mads Jakobsen
Borgmester

Claus Damgaard
Kommunaldirektør

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

Navn: .....

Navn: .....

Stilling: .....
Bopæl: .....

(personlig underskrift)

Stilling: .....
Bopæl: .....

(personlig underskrift)