

Erhvervslejeaftale

Parterne
Hans Hansen
Torvet 1
8700 Horsens
(herefter omtalt som lejerens)

og

Boligselskabet Peter & Sønner
v/Peter Petersen
Torvet 2
8700 Horsens
(herefter udtalt som udlejerens)

indgår hermed følgende lejekontrakt om leje af

Torvet 1
8700 Horsens
(herefter omtalt som lejemålet)

§1 - Aftalens formål

Det er denne aftales formål at fastslå de nærmere omstændigheder omkring lejerens leje af lejemålet. Herunder ikræftstrædelsestidspunktet og de rettigheder og forpligtelser, som parterne har overfor hinanden.

§2 - Lejemålets overtagelse, indhold og anvendelse

Det aftales, at lejemålet overtages som det er og forefindes den xx/xx 20xx kl. xx.xx. Inden dette tidspunkt har lejerens dog efter nærmere aftale med udlejerens mulighed for at komme ind i lejemålet og forberede opstart af virksomhed, ombygning mv.

Stk. 2. Lejemålet er opdelt på følgende måde

Butiksareal : xxx kvadratmeter
Kontor og lagerlokaler : xxx kvadratmeter
Kælderlokaler: xxx kvadratmeter
Andel af fællesarealer : xxx kvadratmeter

Antal parkeringspladser : x, som er markeret med lejers forretningsnavn efter nærmere aftale

Vedlagt til denne lejeaftale er en oversigt over lejemålet, samt de tilstødende fællesarealer.

Stk. 3. Lejer må ikke uden udlejerens forudgående samtykke foretage ændringer i det lejedes indretning. Såfremt dette sker uden udlejerens forudgående samtykke, er lejerens forpligtet til for egen regning at genskabe den oprindelige opsætning.

Stk. 3. Ved overtagelsestidspunktet indeholder erhvervslejemålet følgende inventar

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stk. 4. Lejerens er berettiget til at foretage følgende skiltning ved og på lejemålet

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stk. 5. Lejemålet er beliggende i et butikscenter, hvor de andre butikker alene sælger varer til privatkunder. Således er det mellem udlejer og lejer aftalt, at der af hensyn til at fastholde dette kundegrundlag alene kan ske salg af følgende produkttyper:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ved sin underskrift på denne aftale accepterer lejerens, at han, af hensyn til den almindelige fremtoning af centret, konstant er forpligtet til at føre de anførte varertyper. Ved sin underskrift på

denne aftale forpligter lejer sig samtidig til, at hans butik til enhver tid fremstår velholdt, jfr. kravene i den vedholdte husorden. Lejer er samtidig forpligtet til, ligesom centrets andre lejere, at holde åbent i følgende tidsrum

Hverdage fra kl. xx.xx til xx.xx

Lørdag fra kl. xx.xx til xx.xx

Søn- og helligdage fra kl. xx.xx til xx.xx

Stk. 6. Ved sin underskrift på denne aftale erklærer lejeren, at han til hver en tid alene driver en i enhver henseende lovlig forretning. Han er selv forpligtet til eksempelvis løbende at undersøge gældende lokalplaner, krav stillet fra myndighederne til produkttyper mv. Såfremt indhentelse af offentlige tilladelser kræves til denne erhvervstype, påhviler det lejeren selv at fremskaffe og ansøge om en sådanne.

Stk. 7. Udlejer er berettiget til at foretage udlejning af andre lejemål i centret til butikker og erhvervsdrivende, som driver konkurrerende virksomhed med lejeren.

§3 - Aftalt leje, udgifter til forbrug og depositum

Den månedlige leje for anvendelsen af lejemålet udgør ved dets overtagelse kr. xx.xxx,xx pr. måned. Huslejen ophæves på følgende måde

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stk. 2. Til lejemålet medfølger følgende forbrugsregulerede udgifter

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Disse udgifter opkræves på følgende måde

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Stk. 3. Det aftales at udgifterne til leje af lejemålet reguleres en gang årligt, således at den årlige procentvise stigning i Danmarks Statistiks nettoprisindeks anvendes. Til denne lejekontrakt er vedlagt udregningseksempler på denne form for lejestigning.

Stk. 4. I forlængelse af denne lejekontrakts underskrivelse og senest den xx/xx 20xx indbetaler lejer et depositum på kr. xxx.xxx,xx til en af udlejer anvist konto. Såfremt der måtte ske ændringer i den årlige husleje grundet reguleringer, vil der på tilsvarende måde ske regulering på størrelsen af lejers depositum. Ændringen opkræves eller tilbagebetales sammen med den første huslejeforhøjelse eller -nedsættelse, og lejeren er forpligtet til at indbetale såvel huslejeopkrævningen som en eventuel forhøjelse af depositum samtidig.

§4 - Lejemålets vedligeholdelse

Ved sin underskrift på denne lejekontrakt forpligter lejeren sig til at forestå den indvendige vedligeholdelse af sit lejemål. Dette sker på følgende vilkår

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Lejeren forpligter sig til særskilt at have ansvar for følgende installationer mv. i lejemålet

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

§5 - Afståelsesret

Lejer er berettiget til at overdrage lejemålet til en anden virksomhed indenfor samme branche. Overdragelse kan dog alene ske, såfremt dette forud er meddelt udlejer. Udlejer har dog krav på at nægte nye lejere, som tidligere har medført tab for udlejer. Udlejer er endvidere berettiget til at nægte overdragelse til nye lejere, hvis virksomhed eller ejerkreds medfører berettiget mistanke om misbrug af lejemålet.

Stk. 2. Interne forhold mellem lejeren og den nye lejer er udlejer uvedkommende.

Stk. 3. Såfremt brug af afståelsesret er mulig, indtræder den nye lejer på samme vilkår som lejeren.

§6 - Det lejedes tilbagelevering

Ved ophør af denne lejeaftale, er lejer på fraflytningdagen senest kl. 12.00 forpligtet til at tilbagelevere det lejede i minimum samme stand som han overtog det. Desuden skal det afleveres rengjort, ligesom også gulve skal slibes og de forskellige vægge skal være nymalede i samme farve som ved overtagelsen. Såfremt lejer ikke opfylder disse forudsætninger, er udlejer berettiget til at foretage istandsættelse på lejerens regning.

Stk. 2. Tilbageleveringen af det lejede sker i øvrigt på følgende måde

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Stk. 3. Senest 14 dage efter fraflytningen udarbejdes af udlejeren en flytterapport. Denne sendes til en af lejer anvist adresse.

§7 - Lejeaftalens opsigelse

Denne lejeaftale består indtil en af parterne opsiges den. Opsigelse af denne lejeaftale skal opfylde følgende fremgangsmåde

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Stk. 2. Udlejer kan tidligt opsiges denne lejeaftale den xx/xx 20xx, således at lejer tidligst ved opfyldelse af sine forpligtelser vil kunne tvinges til at fraflytte lejemålet den xx/xx 20xx.

Stk. 3. Lejer kan tidligst opsiges denne lejeaftale den xx/xx 20xx, således at lejer såfremt udlejer opfylder sine forpligtelser tidligst kan fraflytte lejemålet den xx/xx 20xx.

§8 - Parternes misligholdelse

Såfremt parterne ikke opfylder sine forpligtelser, vil der kunne ske opsigelse og/eller ophævelse af denne aftale efter Erhvervslejelovens regler.

§9 - Erhvervslejelovens anvendelse

Såfremt et forhold ikke er omfattet af denne aftale fastslås det, at den til enhver tid gældende Erhvervslejelov eller hvad der måtte træde i stedet for vil finde anvendelse til løsning af den opståede tvist.

§10 - Værneting

Tvister mellem parterne i forbindelse med denne aftale skal afgøres ved Retten i Horsens.

§11 - Aftalens underskrivelse og opbevarelse

Denne aftale underskrives i to enslydende eksemplarer, hvoraf vi hver især opbevarer et eksemplar.

Horsens den xx/xx 20xx

På vegne af udlejer

På vegne af lejer

Boligselskabet Peter & Sønner

Hans Hansen