

UDKAST

J.nr. 1-31-101-6-11

1. Parterne

Mellem

Regionshospitalet Horsens
Sundvej 30
8700 Horsens
CVR. nr. 29 19 09 25
(i det følgende kaldet udlejer)



og medundertegnede

CVR. nr.
(i det følgende kaldet lejer)

Side 1

er herved indgået følgende

ERHVERVSLEJEKONTRAKT (UDKAST)

2. Det lejedes omfang og beliggenhed

- 2.1 Det lejede omfatter ca. 290 m² (brutto) erhvervslokaler og er beliggende på Skanderborg Sundhedshus, Sygehusvej 7, 8600 Skanderborg. Tegning over lejemålet, og hvor Kantinen befinder sig, er vedlagt som bilag 1.
- 2.2 Ovennævnte areal er anslået, og det kan ikke udelukkes, at arealet adskiller sig fra det areal, der måtte fremgå af en opmåling i henhold til Boligministeriets arealbekendtgørelse. Hverken lejer eller udlejer kan gøre krav i denne anledning.
- 2.3 Medmindre andet i øvrigt følger af denne kontrakt, har lejer ikke brugsret til nogen del af den faste ejendom, der ligger uden for de lejede lokaliteter.

3. Faciliteter, inventar og installationer mv.

- 3.1 Udlejer stiller lokaler til rådighed for lejer, inkl. løst, fast og teknisk inventar og udstyr som f.eks. borde, stole, skabe, disk, køleskab, fryser, ovn/mikrobølgeovn, men ikke kasseapparat eller dankortterminal. Yderligere udstyr og inventar mv., som lejer måtte ønske til driften af Kantinen etablerer lejer selv for egen regning.

Kantineområdet indeholder spiseplads, adgang til personaletoilet og -bad, øvrige toiletter, garderobe- og omklædningsfaciliteter til personale samt kontor. Dertil opvaskefacilitet, depotrum med køleskabe.

Udlejer forsyner Kantineområdet med el, vand, varme. Udlejers gæsternetværk kan benyttes af alle, efter indtastning af personlige oplysninger.

4. **Det lejedes benyttelse**

- 4.1 Det lejede må af lejeren alene benyttes til Kantinevirksomhed. Det lejede må ikke uden udlejers forudgående, skriftlige samtykke benyttes til andet formål.
- 4.2 Udlejer er ansvarlig for, at det lejede lovligt kan anvendes til den ovenfor anførte benyttelse.
- 4.3 Lejer er ansvarlig for, at den faktiske brug af det lejede sker i overensstemmelse med gældende lovgivning, andre offentlige forskrifter, samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til 3. mand, herunder offentlige myndigheder er udlejer uvedkommende.
- 4.4 Lejer skal under lejemålets beståen omgås 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.
- 4.5 Åbningstider skal minimum være som følger:
- Hverdage: 08-14:30.
 - Mulighed for åbning ved ekstra aktivitet uden for almindelig åbningstid på hverdage, i weekender og helligdage, efter nærmere aftale.

Lejer kan uden forudgående dialog med udlejer udvide åbningstiden til ikke tidligere end kl. 07, og ikke senere end kl. 20 alle ugens hverdage. Indskrænkning af åbningstiderne forudsætter skriftlig aftale med udlejer. En forudsætning for at indskrænke åbningstiden er, at der kan dokumenteres efterspørgselsbaserede årsager til ønsket om at indskrænke åbningstiden.

4.6 Udvalget i Kantine skal følge nedenstående krav:

- Varer som skal være en del af Kantinevaresortiment: Almindelige Kantinevarer, herunder også "sunde" kantinevarer.
- Hospitalet vægter et mindre udvalg af god kvalitet frem for et stort udvalg i varesortiment
- Varer som ikke må indgå i Kantinevaresortiment: Cigaretter og andre røgvarer samt stærk spiritus.

Udvalget skal til enhver tid følge Region Midtjyllands fælles retningslinjer, hvorfor ændringer i disse kan påvirke udvalget i Kantine i Skanderborg Sundhedshus. Ændringer i udvalget som følge af regional beslutning skal gennemføres hurtigst muligt af lejer, og senest 1 måned efter tidspunktet hvor den regionale beslutning har effekt.

- 4.7 Lejer kan i aftaleperioden opstille og drive automat med Kantinevarer i nærmere afgrænset område på Sundhedshuset, i henhold til nærmere aftale med den daglige administrator.

- 4.8 Alle varer til Kantine inkl. køle-/frysevarer skal leveres direkte i Kantine depotrum. Sundhedshuset stiller ikke faciliteter til rådighed til opbevaring af varer, herunder køle-/frysevarer uden for lejekontraktens arealer.

Varetransporter ønskes som udgangspunkt foretaget på tidspunkter, hvor der er begrænset tilstedeværelse af patienter og borgere på Sundhedshuset.

- 4.9 Lejer sikrer, at Kantine altid fremstår pæn, ryddelig og renholdt. Eventuelle selvbetjeningsautomater skal tilsvarende altid fremstå renholdte.

- 4.10 Lejer har endvidere opsynspligt med øvrige toiletter, hvilket bl.a. indebærer afvaskning af toilet, håndvaskarmaturer samt almindelig gulv rengøring og gulvvask.

- 4.11 Al form for markedsføring skal ske inden for Kantine ydre vægge. Der må ikke skiltes på Kantine lokalets udvendige glaspartier/vægge ud mod foyeren, og der må ikke opstilles skilte, varer eller anden form for markedsføring i foyer-området, udendørs eller andre steder, med mindre der er indgået specifik aftale herom med udlejer.

- 4.12 Lejer sikrer, at de ansatte i Kantine fremstår præsentable visuelt og hygiejnisk, og at de omgås respektfuldt og diskret med andre, der færdes på Sundhedshuset. Personalet skal være iført uniform e. lign., hvoraf fremgår Kantine navn og/eller logo. Personalet skal respektere Sundhedshusets og regionens retningslinjer for rygning og alkohol. Udlejer kan endvidere til enhver tid udfærdige et husordensreglement, som lejer samt dennes personale er pligtig til at overholde. Udlejer kan forlange, at lejer med dags varsel udskifter personale, som giver anledning til gentagen og/eller alvorlig berettiget kritik. Tillige kan udlejer kræve, at personale hos lejers underleverandører udskiftes ved gentagen og/eller alvorlig berettiget kritik. Lejer samt dennes personale er underlagt tavshedspligt vedrørende forhold omkring udlejer eller dennes virksomhed, som de får kendskab til gennem aftaleforholdet. Tavshedspligten gælder også efter aftaleforholdets ophør.

5. Lejemålets begyndelse og ophør, herunder opsigelse

- 5.1 Lejemålet tager sin begyndelse den 1.05.2024, hvilket herefter kaldes ikrafttrædelsestidspunktet. Lejemålet er tidsbegrænset, og ophører uden yderligere varsel den 31.04.2028. Præcist tidspunkt for lejemålets ikrafttræden kan efter omstændighederne forhandles i forbindelse med vilkårsforhandlingerne.
- 5.2 Eventuelle mindre væsentlige mangler ved lejemålet, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke til afslag i lejen.
- 5.3 Lejer kan opsiges lejemålet med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned, dog tidligst med virkning fra 1. februar 2025.
- 5.4 Udlejer kan opsiges lejemålet med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned. Udlejer kan dog – bortset fra tilfælde hvor, lejeren ikke iagttager god skik og orden, jfr. erhvervslejelovens § 61 stk. 2 nr. 2 – tidligst opsiges lejeforholdet med virkning fra 1. februar 2027.

5.5 Lejer kan ikke uden udlejers skriftlige samtykke overdrage rettigheder og pligter overfor udlejer til tredjemand.

6. **Brand**

6.1 Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten.

6.2 Udlejer har ikke pligt til at tilbyde lejereren leje af andre lokaler i ejendommen efter brand.



7. **Betaling**

7.1 Den årlige husleje er 97.000 kr. som erlægges forholdsmæssigt forud hvert kvartal. Første gang den 1.05.2024 med kr. 16.167 for 2. kvartal 2024.

Side 4

7.2 Ud over lejen opkræves der særskilt efter forbrug af varme. Forbrug af el og vand er indeholdt i huslejen.

7.3 Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2025, reguleres huslejen uden særskilt varsel med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra januar måned det foregående år til januar måned for reguleringsåret. Den forhøjede årsleje beregnes efter følgende formel:

$$\frac{\text{Gældende leje} \times \text{nyt indeks}}{\text{Gammelt indeks}}$$

Såfremt indeksregulering umuliggøres, eksempelvis ved bortfald af beregningen af nettoprisindekset eller anden lovgivning herom, forhøjes lejen i stedet i overensstemmelse med stigningen i et andet eksisterende eller nyt tilsvarende indeks eller – hvis et sådant ikke findes – efter principper, der ligger beregningen af nettoprisindekset så nært som muligt.

8. **Regulering til markedsleje**

8.1 Erhvervslejelovens § 13 finder ikke anvendelse i forbindelse med nærværende lejekontrakt.

9. **Regulering på baggrund af stigningen i skatter og afgifter**

9.1 Lejeforhøjelse som følge af stigning i de ejendommen påhvilende skatter og afgifter, herunder dækningsafgift, sker med udgangspunkt i de ejendommen pr. 1. januar 2024 påhvilende skatter og afgifter og fordeles mellem ejendommens lejere i samme forhold som lejemålets bruttoareal i forhold til ejendommens samlede bruttoareal.

9.2 Dækningsafgift fordeles dog alene på det/de lejemål, der anvendes til dækningsafgiftspligtig virksomhed – og ligeledes i forhold til arealer.

10. **Ændring af lejevilkår**

10.1 Enhver ændring til nærværende lejekontrakt aftales skriftligt mellem parterne.

11. **Forsikring**

11.1 Det påhviler udlejer at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. En dokumenteret forøgelse af præmien, der skyldes lejerens særlige brug af det lejede, indarbejdes i afregningen af el, vand, varme og bidrag til fællesudgifter.

11.2 Alle øvrige forsikringer påhviler lejer.

12. **Depositum**

12.1 Til sikkerhed for lejers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt, betaler lejer samtidig med kontraktens underskrift som almindeligt depositum 24.250 kr., svarende til tre måneders begyndelsesleje.

Side 5

12.2 Depositum forrentes ikke.

12.3 Depositum kan af udlejer kræves forhøjet, således at dette stedse svarer til tre måneders til enhver tid gældende leje inkl. moms. Ved lejenedsættelse nedsættes depositum tilsvarende.

13. **Vedligeholdelse – lejers forpligtelser**

13.1 Al vedligeholdelse inden for de lejede lokaler, herunder fornøden fornyelse, påhviler lejer.

13.2 Lejer er således bl.a. forpligtet til at vedligeholde og/eller forny maling, gulv, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, ruder, beslag, haner, vaskekummer, armaturer, el og varme m.v.

13.3 Udlejer er berettiget til én gang årligt at besigtige det lejede for konstatering af, om vedligeholdelsespligten er opfyldt.

13.4 Lejer er forpligtet til at lade udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder m.v., som udlejer med rette kræver til vedligeholdelsespligtens opfyldelse. Såfremt lejer ikke uden ugrundet ophold efter skriftlig opfordring hertil har udført et ham påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde, er udlejer berettiget til at lade omhandlede arbejder udføre for lejers regning.

14. **Vedligeholdelse – udlejers forpligtelser**

14.1 Al anden vedligeholdelse end anført i § 13 påhviler udlejer.

15. **Renholdelse og renovation**

15.1 Renholdelse af det lejede påhviler lejer, der således skal sikre, at det lejede

til enhver tid fremstår i pæn og renholdt stand, og i øvrigt overholder fødevaremyndighedernes standard for hygiejne samt hospitalets normale standard for hygiejne.

15.2 Sundhedshuset sorterer aktuelt affald i tre fraktioner (emballage, papir og pap samt restaffald. Sundhedshuset anviser affaldsbeholdere samt i hvilke fraktioner affaldet skal sorteres. Fremtidig sortering må forventes at ske i yderligere fraktioner.

15.3 Lejers eventuelle særlige renovationsbehov opfyldes ved lejers egen foranstaltning og for lejers regning.

15.4 Emballage og lignende må ikke henstilles uden for det lejede, ligesom det ikke er tilladt lejer, at henstille egne renovations-containere m.v. på Sundhedshusets matrikel.

16. **Det lejedes modtagelse**

16.1 Det lejede overtages som beset og med samtlige installationer i god og brugbar stand.

17. **Det lejedes aflevering**

17.1 Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i ryddeliggjort og i samme stand som ved overtagelsen, uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand. Inden fraflytning aftales, om udlejer overtager inventar/installationer mv. som lejer måtte have etableret under lejemålet (afskærmning mod foyer, disk, montrere mv.). Inventaret prissættes med udgangspunkt i relevante afskrivningstabeller for det pågældende inventar/installationer mv.

17.2 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.

17.3 Istandsættesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere. Såfremt lejemålet ikke er bragt i den aftalte stand kl. 12.00 på fraflytningdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på udlejers foranledning for lejers regning. Lejer skal betale husleje i istandsættelsesperioden.

17.4 Hvis udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er lejer alligevel pligtig at betale et beløb svarende til den udgift, gennemførelse af sådanne arbejder ville have medført.

17.5 Det er mellem parterne aftalt, at fristen i erhvervslejelovens § 74 stk. 2 for udlejers adgang til at gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytning er forlænget til 6 uger.

18. **Erhvervsbeskyttelse**

18.1 Lejemålet er ikke erhvervsbeskyttet.

19. **Lejers ret til erstatning og/eller godtgørelse ved lejemålets opsigelse**

19.1 Lejer har ikke krav på erstatning eller godtgørelse ved opsigelse.

20. **Udlejers ret til at foretage forandringer af det lejede**

20.1 Udlejer har, uanset en eventuel aftalt uopsigelighed, ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selv om dette berører lejers brugsret, uden at lejer kan stille krav om nedsættelse af lejen. Såfremt ændringerne imidlertid væsentligt og varigt ændrer det lejedes identitet, kan lejer rejse krav om lejenedsættelse, hvis og i det omfang lejer godtgør, at ændringerne har medført en væsentlige forringelse af brugsværdien af det lejede for lejer.

20.2 Udlejer kan iværksætte arbejder i det lejede med otte ugers skriftligt varsel, hvori juli måned ikke indgår. Det samme gælder i relation til arbejder uden for det lejede, der indebærer hindringer eller væsentlig ulempe for lejers adgang til eller brug af det lejede. Udlejer kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det lejede.

20.3 Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejer, skal gennemføres uden afbrydelse og i alle tilfælde med den størst mulige hensyntagen til lejer. Udlejer skal straks foretage eventuelle efterreparationer.

21. **Lejers ret til at foretage ændringer af det lejede**

21.1 Lejer må ikke uden udlejers samtykke foretage ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de nedenfor anførte.

21.2 Lejeren har dog ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, med mindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal med rimeligt varsel give meddelelse til udlejer, inden lejer foretager installationen.

21.3 Lejeren har ligeledes ret til at foretage ombygninger i det lejede, der er sædvanlige for den type virksomhed, der efter aftalen drives i det lejede. Lejeren skal give udlejer 8 ugers varsel, inden lejer foretager ombygningen. Udlejer kan modsætte sig ombygning, hvis udlejer godtgør, at ombygning vil være til væsentlig ulempe for ejendommen eller dens brugere.

21.4 Lejeren 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.

22. **Fremleje og afståelse**

22.1 Lejer har ikke fremlejeret og heller ikke afståelsesret.

23. **Skiltning**

23.1 Skiltning er tilladt efter nærmere aftale.

24. **Pligtig pengeydelse og misligholdelse**

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

24.2 Ved væsentlig misligholdelse fra en parts side er den anden part berettiget til at ophæve aftalen, såfremt det hæve begrundende forhold ikke bringes til ophør uden ugrundet ophold efter skriftligt påkrav herom. Væsentlig misligholdelse vil eksempelvis kunne foreligge ved manglende overholdelse af myndighedskrav, herunder arbejdsmiljø, eller manglende overholdelse af hygiejnekrav m.v., samt manglende betaling af leje.

25. **Kontraktomkostninger**

25.1 Hver part afholder egne omkostninger til juridisk eller anden bistand i forbindelse med indgåelsen af nærværende lejekontrakt.

26. **Kontaktpersoner**

26.1 Begge aftalens parter udpeger en kontaktperson, der tegner parten i det daglige samarbejde. Parterne kan hver især uden forudgående varsel udpege en ny kontaktperson. Navn og kontaktoplysninger på en ny kontaktperson meddeles den anden part senest på dagen for overdragelsen af funktionen som kontaktperson.

Kontaktperson for udlejer: Specialkonsulent og daglig administrator Jan René Simonsen janrsi@rm.dk; tlf. 4049 0024.

Kontaktperson for daglig drift: Ejendomstekniker Jesper Bull Petersen: jebupe@rm.dk - Tel. +45 78 42 77 32

Kontaktperson for lejer:

27. **Regulering i øvrigt**

27.1 I det omfang andet ikke er aftalt eller følger af nærværende kontrakt, finder reglerne i den på aftaletidspunktet gældende erhvervslejelovgivning anvendelse.

28. **Rådgivning og orientering**

28.1 Lejer erklærer ved sin underskrift på nærværende lejekontrakt at være blevet opfordret til at søge sagkyndig bistand forinden underskrivelsen og at have

modtaget og gennemgået Boligministeriets checkliste til brug ved indgåelse af erhvervslejekontrakter, der vedhæftes som bilag 3.

29. **Bilag**

Bilag 1: Tegning over lejemålet.

https://www.regionshospitalet-horsens.dk/siteassets/04_afdelinger/skanderborg-sundhedshus/til-jobopslag-jan-rene/bilag-1-kantine.pdf

Bilag 3: Erhvervsministeriets tjekliste til brug ved indgåelse af erhvervslejekontrakter.

<https://boligejer.dk/tjekliste-til-erhvervslejeloven>

---o0o---



30. **Underskrifter**

Side 9

, den

, den

Som lejer:

Som udlejer:

Regionshospitalet Horsens