

Tillæg til lejekontrakt

Del af matr.nr. 50 v Ore, Vordingborg Jorder
Bogøvej 5, 4760 Vordingborg

indgået den 5. maj 2015 mellem

Vordingborg Kommune
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg
CVR.nr. 29 18 96 76
som udlejer

og

STRØMMEN, Vordingborg Produktionsskole
nu FGU Syd- og Vestsjælland
Langøvej 6
4760 Vordingborg
som lejer

Lejer er i lejeperioden blevet virksomhedsoverdraget fra STRØMMEN, Vordingborg Produktionsskole til FGU Syd- og Vestsjælland.

Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt indtil den 31. maj 2023, hvorefter lejemålet fortsætter indtil det opsiges af én af parterne med 12 måneders varsel til den 1. i en måned.

Ved et eventuelt salg af ejendommen indrømmes lejer en forkøbsret til ejendommen på samme vilkår som et salg vil kunne opnå til tredje mand. Lejer har 2 uger fra modtagelse af et underskrevet købstilbud til at meddele, om forkøbsretten ønskes udnyttet.

Den aktuelle leje i 2020 udgør 242.697,18 kr. årligt og reguleres i øvrigt fortsat i henhold til lejekontraktens § 9.

Øvrige punkter i den oprindelige lejekontrakt og påtegninger er fortsat uændret.

Bilag:

- Bilag 1: Lejekontrakt af 5. maj 2015
- Bilag 2: Tillæg til lejekontrakt af 8. januar 2019
- Bilag 3: Opdateret kort over det lejede

Vordingborg, den 10/11-20
Som udlejer:


Vordingborg Kommune
v/Helle Andersen

Vordingborg, den 10/11-20
Som lejer:


FGU Syd- og Vestsjælland
v/Elisabeth Dolmer

Tillæg til lejekontrakt

Del af matr.nr. 50 v Ore, Vordingborg Jorder
Bogøvej 5, 4760 Vordingborg

indgået den 5. maj 2015 mellem

Vordingborg Kommune
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg
CVR.nr. 29 18 96 76
som udlejer

og

STRØMMEN – Vordingborg Produktionsskole
Langøvej 6
4760 Vordingborg
som lejer

§ 2 i den oprindelige lejekontrakt vedr. arealer ændres således:

Det lejede areal reguleres fra 976 m² til i alt 1.151 m², således at det lejede udgør bygning 1, 4, det fulde areal i bygning 6 samt koldhal bygning 10, jfr BBR.

Areallejen reguleres på baggrund heraf.

Dette træder i kraft den 1. januar 2019.

Øvrige punkter i den oprindelige lejekontrakt og påtegninger er fortsat uændret.

Bilag:

Bilag 1: Lejekontrakt af 5. maj 2015

Bilag 2: Opdateret kort over det lejede

VORDINGBORG
KOMMUNE



Vordingborg, den
Som udlejer:

Vordingborg, den
Som lejer:

8/1-2019

Helene Vinther Seidler

Vordingborg Kommune
v/Helene Vinther Seidler

Allan Børn

STRØMMEN – Vordingborg Produktionsskole

LEJEKONTRAKT

(ikke-erhvervsbeskyttende)

§ 1. Parterne

Udlejer er

Vordingborg Kommune
CVR.nr. 29 18 96 76
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Lejer er

STRØMMEN – Vordingborg Produktionsskole
Langøvej 6
4760 Vordingborg

Hvis lejer er et selskab vedlægges tegningsudskrifter.

§ 2. Det lejede

Lejemålet er en del af matr.nr. 50 v Ore, Vordingborg Jorder. Postadressen er Bogøvej 5, 4760 Vordingborg.

Det lejede omfatter bygning nr. 1 (fratrasket garage, frokoststue og omklædning), 4 og 6 på ca. 976 m², og både bygninger og arealer fremgår af *bilag 1 og 2*.

Kontorlokale tæt på værksted kan eventuelt senere indgå som en del af lejemålet ved en samtidig genforhandling af kontrakten.

Bygning 10 jfr. BBR-ejermeddelelse er ikke en del af lejemålet.

De øvrige arealer og bygninger på ejendommen der ikke indgår i lejemålet benyttes fortsat af udlejer.

I bruttoarealet kan indgå eventuelle flugtveje/flugtkorridorer/nøddugange uanset de hertil knyttede begrænsninger.

Ovennævnte aftalte areal er et anslået areal, og det kan ikke udelukkes, at arealet differentierer fra det areal, der måtte fremgå af en opmåling i henhold til eksempelvis Boligministeriets arealbekendtgørelse. Hverken lejer eller udlejer kan imidlertid gøre krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag gældende i denne anledning.

§ 3. Anvendelse

Det lejede skal anvendes til produktionsværksted/undervisning m.v. og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.

Udlejer indestår for, at anvendelsen af det lejede til det ovenfor angivne erhverv på ikrafttrædelsestidspunktet, jf. § 4.1, ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning.

Udlejer bærer hverken ansvar eller risiko for lejers konkrete anvendelse af lejemålet, herunder for om antallet af personer i lejemålet medfører særlige miljøkrav eller krav til brandsikkerhed m.v. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.

Lejers anvendelse må ikke medføre lugt-, støj-, eller lysgener eller på anden måde være til gene for øvrige lejere i ejendommen eller andre. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.

Udlejer er berettiget til at udleje eller anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche og samme anvendelse som lejer.

Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen skal ske efter udlejers skriftlige anvisning. Lejer betaler enhver udgift forbundet hermed og sørger selv for eventuelle nødvendige tilladelser fra myndigheder og andre.

Ændringer i det lejede må kun foretages med udlejers skriftlige godkendelse. Lejer har 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.

Alle omkostninger i forbindelse med ovennævnte tiltag betales af lejer, der er pligtig til selv at indhente alle myndighedsgodkendelser samt sørge for, at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.

Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade – herunder hændelig – som påføres det lejede eller ejendommen i øvrigt som følge af lejers skilte mv., installationer eller ombygninger.

Hvis lejeren har foretaget ændringer af det lejede, er lejeren ved lejeforholdets ophør forpligtet til at reetablere det lejede, med mindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Udlejer kan forlange, at lejeren, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for opfyldelsen af reetableringspligten.

§ 4. Ikrafttræden / overtagelse

Lejemålet begynder den 1. juni 2015, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.

Der er aftalt en løbende ind- og udflytning mellem parterne frem mod den 1. august 2015, hvor udlejer skal have fraflyttet det lejede fuldstændigt.

Lejemålets tilstand på ikrafttrædelsestidspunktet fremgår af indflytningsrapport – *bilag 3*, der udarbejdes af parterne i fællesskab.

Eventuelle mindre væsentlige mangler ved det lejede, der ikke hindrer lejers brug heraf, udskyder ikke ikrafttrædelsestidspunktet og berettiger ikke lejer til afslag i lejen.

Såfremt det lejede ikke kan tages i brug på ikrafttrædelsestidspunktet og dette skyldes den tidligere lejers forhold (f.eks. dennes manglende rettidige fraflytning eller manglende istandsættelse) eller uventede istandsættelsesbehov, kan udlejer udskyde ikrafttrædelsestidspunktet med det tidsrum, som denne forsinkelse medfører. Udlejer er dog ikke berettiget til at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet med mere end 3 måneder.

Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan lejer ikke påberåbe sig mangler, der ikke skriftligt er gjort gældende for udlejer senest 2 uger efter ikrafttrædelsestidspunktet.

§ 5. Opsigelse / ophør

Lejemålet er tidsbegrænset i 5 år og ophører uden yderligere varsel den 31. maj 2020.

Lejer har forkøbsret på lejemålet, hvis det besluttes at ejendommen skal sælges enten inden eller umiddelbart i forlængelse af lejekontraktens udløb den 31. maj 2020. Samtidig med ophør af lejekontrakten og lejers fraflytning bortfalder forkøbsretten.

Lejers opsigelse kan ske med 12 måneders varsel til den 1. i en måned.

§ 6. Fremleje og afståelse

Lejer må ikke fremleje eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det lejede til andre.

Lejer har ikke afståelses- og genindtrædelsesret.

§ 7. Betaling af leje m.v.

Den årlige leje udgør 238.000 kr.

Første leje betales for perioden 1. juli 2015 til 31. juli 2015 svarende til 19.833,33 kr. Lejen betales i øvrigt månedsvis forud hver den 1. i måneden.

I lejen indgår

- skatter og afgifter pr. 2015. Ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Lejeforhøjelse eller --nedsættelse vil ske på grundlag af såvel satsændringer som forbrugsændringer,
- udgifter til forbrug af vand, varme og el (beregnet på baggrund af forbrug i 2014), hvis disse udgifter ændrer sig mere end +/- 10%, skal der ske en forholdsmæssig regulering i den årlige leje,
- udgifter til måtteservice,
- udgifter til tyverialarm og --sikring (VPH tilser bygningen, hvis der udløses alarm),
- udgifter til mindre indvendige vedligeholdelse af bygningen, herunder ved maling, udskiftning af lysarmatur eller lignende,
- udgifter til rengøring, som beskrevet i det til enhver tid gældende kommunalt udbud (pt. 5 gange ugentligt), og udvendig vedligeholdelse af bygningen.

Senest samtidig med lejers underskrift på denne kontrakt betaler lejer et depositum svarende til 3 måneders leje. Udlejer kan forlange, at depositum reguleres således, at det til enhver tid svarer til 3 måneders aktuel leje. Depositum forrentes ikke.

Depositum indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem lejer og udlejer i forbindelse med lejeforholdet herunder til sikkerhed for lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når lejemålet er ophørt, lejekontrakten er aflyst, og ethvert krav fra udlejers side er fyldestgjort.

Alle krav som udspringer af denne lejekontrakt eller erhvervslejeloven er pligtig pengeydelse. Manglende eller for sen betaling kan derfor medføre ophævelse af lejemålet.

Lejemålet er ikke momsregistreret.

Udlejer sender opkrævning til lejer.

§ 8. Øvrige udgifter og udgiftsarter

Udover lejen, jf. § 7 skal lejeren selv betale udgifter direkte til leverandøren for:

- renovation,
- nyanlæg
- netværk

Hvis udlejer trods det direkte kundeforhold mellem lejer og leverandøren hæfter over for leverandøren for nogen af de nævnte leverancer, kan udlejer forlange et særskilt depositum til sikkerhed for lejers betalinger.

Hvis udlejer som følge af lejers misligholdelse overfor leverandøren må betale forfaldne ydelser, er udlejers krav på refusion heraf pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 9. Aftalt regulering af lejen

Hvert år pr. den 1. januar, første gang den 1. januar 2016, reguleres uden særskilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år (gammelt indeks) til oktober måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks).

De årlige lejereguleringer kan beregnes efter følgende formel:

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

Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge denne kontrakt pristalsreguleres.

§ 10. Regulering af leje til markedslejen

Hver part kan forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i § 13 i erhvervslejeloven.

§ 11. Vedligeholdelse og fornyelser

Den udvendige vedligeholdelse og fornyelse påhviler udlejer. Dette gælder dog ikke lejemålets vinduer, ruder og døre.

Al indvendig vedligeholdelse og fornyelse af det lejede – d.v.s. alt indenfor lejemålets fysiske rammer – påhviler lejer, i det omfang dette er nødvendigt, for at det lejede kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den standard, hvori det lejede blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet. Lejer er desuden forpligtet til at vedligeholde og om fornødent forny lejemålets vinduer, ruder og døre såvel indvendigt som udvendigt.

Med undtagelse af de i § 7 nævnte undtagelser om vedligeholdelse er lejer forpligtet til at foretage maling, hvidtning og tapetsering og vedligeholdelse og om fornødent forny gulvbelægninger, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, hårde hvidevarer og eventuelle andre installationer af enhver art samt låse og nøgler. Oprensningen af fornævnte dele, lejer skal vedligeholde, er ikke udtømmende men blot eksempler.

Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand mv.

Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor det lejede i overensstemmelse med reglerne i erhvervslejelovens kap. 5.

§ 12. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

Det påhviler lejer at iagttage, at der er god orden i det lejede, og at dette forvaltes på en sådan måde, at udlejers og de øvrige lejers interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves: At lejer skal omgås forsvarligt med det lejede og dets tilbehør samt ejendommen i øvrigt, og at der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer. Biler tilhørende lejer og hans personale og besøgende må kun parkeres på ejendommen efter udlejers anvisninger.

Udlejer kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler, som lejer er pligtig at overholde.

Lejer forpligter sig til at rømme lagerrum, der tillige fungerer som sikringsrum, inden for den til enhver tid gældende lovmæssige tidsramme.

§ 13. Fraflytning og tilbagelevering af det lejede

Senest kl. 12:00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet – og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal lejer tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet.

Inden ophørstidspunktet har lejer – med mindre andet aftales med udlejer – ret og pligt til at fjerne alt løsøre og inventar samt tekniske installationer bekostet og indsat i det lejede af lejer mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand pr. ikrafttrædelsestidspunktet.

Med mindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det lejedes indretning ikke skal tilbageføres, har lejer pligt til at tilbageføre disse ændringer inden ophørstidspunktet, således at det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.

Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og reetableringsarbejder, som skal udføres for lejers regning. Ved flyttesynet skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af flyttesynet afleverer lejer samtlige nøgler til det lejede, og udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport. Efter flyttesynet er lejer følgelig afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og reetableringsarbejder i det lejede.

Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og reetableringsforpligtelser, der påhviler lejer, opgøres pr. ophørstidspunktet og konverteres til et beløb, som betales kontant af lejer til udlejer. Konvertering til kontantbeløbet sker på grundlag af tilbud indhentet af udlejer. Lejer er pligtig at betale kontantbeløbet, uanset om udlejer måtte beslutte, at manglerne ikke skal foranlediges udbedret og uanset årsagen hertil, eksempelvis ved ønske om salg, nedrivning, ombygning, ændret indretning eller anvendelse af det lejede mv. Førnævnte gælder, uanset om den opnåede pris ved et senere salg måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. Tilsvarende gælder førnævnte, uanset om lejen ved genudlejning måtte være upåvirket af, at manglerne ikke er udbedret. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og reetableringsarbejderne udført for lejers regning og risiko.

Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav i medfør af første til fjerde afsnit gældende, hvis der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet.

De ved flyttesynet konstaterede vedligeholdelses- og reetableringsforpligtelser, der påhviler lejer, som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for lejers regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til § 7 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand.

§ 14. Tinglysning og omkostninger

Lejer er berettiget til at lade nærværende kontrakt lyse på ejendommen. Kontrakten skal respektere nuværende og fremtidige hæftelser samt byrder, der var tinglyst før kontraktens anmeldelse til tinglysning.

Når lejeforholdet ophører, er lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum, hverken helt eller delvist, før kontrakten er aflyst. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, er udlejer berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage aflysningen for lejers regning, idet lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

§ 15. Bilag

Til denne kontrakt hører følgende bilag:

- Bilag 1: Luftfoto med bygningsplacering
- Bilag 2: BBR-ejermeddelelse
- Bilag 3: Lejemålets stand (indflytningsrapport)
- Bilag 4: By- og Boligministeriets checkliste

Lejer bekræfter at have gennemlæst samtlige bilag til denne kontrakt, herunder vedlagte checkliste fra By- og Boligministeriet, **bilag 4**.

Vordingborg, den 5. maj 2015
Som udlejer:


Vordingborg Kommune

Vordingborg, den 5/5-15
Som lejer:


STRØMMEN –
Vordingborg Produktionsskole

--0000000--



Bogøvej 5, 4760 Vordingborg
 Rød = TPH; øvrige arealer udlejet



Dato: 05.02.2018

Mål: 1:650

Initialer: hevi

Trafik Park og Havne
 Mønsvej 130
 4760 Vordingborg