

Undertegnede:

navn
 Adresse
 Cvr.
 Ejer af ejendommen
 Matr. Nr .., ...by, ...
 Beliggende

i det følgende kaldet **udlejer**, og

Navn
 CVR
 Adresse

i det følgende kaldet **lejer**, er der d.d. indgået følgende:

LEJEKONTRAKT

I. LEJEMÅLETS OMFANG

Lejemålet omfatter dagligvarebutik og lagerlokaler beliggende

Det lejedes areal fordeles således:

Butik og lager	ca. m ²
Indgangsparti	ca. m ²
Åben varegård med port	ca. m ²
Andet	ca. m ²
Parkeringsarealer	 pladser
Befæstede arealer	ca. m ²
Grundareal	ca. m ²

Ændringer i arealerne efter opmåling medfører ikke ændring i den aftalte leje.

2. DET LEJEDES BENYTTELSE

Det lejede skal benyttes til dagligvareforretning med Dagrofa ApS og Dagrofa Logistik A/S som hovedleverandør, til handel med dagligvarer og dertil knyttet detailhandel.

Udlejer indestår for, at det lejede kan anvendes til formålet.

Det er en væsentlig forudsætning for udlejer indgåelse af denne lejeaftale, at Dagrofa ApS samtidig stiller leje garanti overfor udlejer, der afdækker udlejer krav på betaling af leje, hvis lejer mod forventning ikke kan opfylde sine forpligtelser overfor Udlejer.

Som følge af den stillede garanti, er det et krav, at det lejede skal benyttes til dagligvareforretning i regi Dagrofa ApS og Dagrofa Logistik A/S samt at lejer skal være tilsluttet én af de købmandskæder, der er tilsluttet Dagrofa ApS og / eller Dagrofa Logistik A/S. En overtrædelse af denne bestemmelse vil medføre, at den af Dagrofa ApS stillede garanti bortfalder. En overtrædelse af bestemmelsen er en væsentlig misligholdelse af nærværende lejekontrakt – som vil forpligte udlejer til at ophæve lejemålet såfremt lejer ikke har efterkommet indholdet af et behørigt påkrav om misligholdelsen, jf. afsnit 14 nedenfor.

Bringes lejemålet til ophør som følge af ovenstående bestemmelse er udlejer forpligtet til at tilbyde Dagrofa ApS lejemålet på tilsvarende vilkår, som er aftalt mellem udlejer og lejer i henhold til nærværende lejekontrakt.

Lejeren har pligt til i hele lejeperioden at anvende det lejede i sin fulde udstrækning til det formål, der er angivet ovenfor. Lejeren er således uberettiget til uden udlejer skriftlige samtykke at fraflytte det lejede, før lejeforholdets ophør jf. dog fremleje- og afståelsesbestemmelserne.

Det lejede må ikke benyttes på en sådan måde, at der ved lugt, støj, rystelser, lyspåvirkninger eller lignende påføres gener for ejendommen, dens øvrige brugere, omkringliggende ejendomme eller disses brugere, udover hvad der er sædvanligt for den type lejemål. Lejers brug må endvidere ikke medføre forurening af ejendommen og deponering af forurenende stoffer må ikke finde sted. Lejer er ansvarlig for alle udgifter hidrørende fra lejers evt. forurening, herunder undersøgelse, oprensning, erstatning m.m.

3. LEJEMÅLETS BEGYNDELSE

Lejemålet tager sin begyndelse den ...

Dog gives der adgang til lejer den med henblik på montering og klargøring af inventar og indretning af butik.

Med 3 måneders skriftlig varsel kan udlejer udskyde overtagelsesdagen med op til 6 måneder, på grund af evt. forsinkelser i byggeriet.

4. LEJEAFTALENS VARIGHED

Lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 6/12 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra udlejerens side kan lejeaftalen dog tidligst opsiges til ophør den med 6/12 måneders skriftligt varsel herefter. Denne uopsigelighed er ikke til hinder for regulering af lejen efter denne kontrakts bestemmelser.

Fra lejerens side kan lejeaftalen dog tidligst opsiges til ophør den med 6/12 måneders forudgående skriftligt varsel herefter.

5. LEJENS STØRRELSE, BETALING OG REGULERING

Den årlige nettohusleje (lejen) er aftalt til kr., skriver kroner hvilket beløb erlægges månedsvis forud med kr.

Udover lejen betaler lejer de på ejendommen værende skatter og afgifter, lejemålets andel af driftsudgifter, vand og varme, elektricitet, kommende stigninger i skatter, afgifter og evt. kommende dækningsafgift mv.

Lejebetalingen sker hver den 1.st. i måneden, første gang den for perioden 1. – 31. 20..

Ved lejemålets påbegyndelse betales kontant som almindeligt depositum et beløb svarende til 6 måneders leje. Depositum skal altid svare til min. 6 måneders leje. Depositum henstår som sikkerhed for enhver forpligtelse, som lejerens måtte pådrage sig overfor udlejerens i forbindelse med nærværende lejekontrakt. Beløbet frigives først efter, at der ved lejemålets ophør er foretaget endelig afregning parterne imellem vedrørende deres slutmellemværende. Depositum forrentes ikke. Lejen forhøjes med udviklingen i nettoprisindekset for perioden 1. december til 1. december det foregående år. Lejen reguleres med 75 % af stigningen i nettoprisindeks dog minimum 2 % og maksimalt 4 % p.a. Lejen forhøjes efter foranstående retningslinjer hver den 1. januar, første gang 1. januar 201..

Uanset aftalt uopsigelighed og uanset den ovenfor aftalte regulering af lejen, kan lejen reguleres i henhold til lejelovgivningens almindelige regler herom, som ved lejeaftalens indgåelse er erhvervslejelovens § 13. Udlejer og lejer har dog gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til markedslejen indtil den 31. december 20...

Merværdiafgift/moms pålægges leje, depositum og a conto fællesudgifter i henhold til almindelige regler herom.

6. DRIFTSUDGIFTER, SKATTER OG VARME m.v.

Alle udgifter og afgifter til forsyning af det lejede med el, gas, vand, varme m.m. inkl. afgifter til eventuel målerleje, betales af lejerens direkte til forsyningsselskabet i henhold til særskilt måler. Lejerens har pligt til at lade sig registrere hos forsyningsselskabet som selvstændig bruger, og alt vedrørende varme, el og vand/vandafledningsafgifter er udlejer uvedkommende.

Lejer afholder selv udgifter af enhver art til renovation, renholdelse af udenoms arealer, service-, vagt- og tilsynsordninger, skadedyrsbekæmpelse, energimærkning m.m.

Udlejer afholder udgift til sædvanlig bygnings- og brandforsikring, ejendomsskatter og afgifter. Evt. stigninger i skatter og afgifter pålignes lejer og en evt. kommende dækningsafgift.

Lejeren sørger for og afholder samtlige omkostninger til evt. glas og kummeforsikring, samt øvrige forsikringer, som lejer måtte finde hensigtsmæssige.

Accepterer et eller flere forsyningselskaber ikke at lejer kan betale forbrug direkte til forsyningselskabet er udlejer berettiget til at opkræve disse beløb hos lejer udover hvad der betales i leje, jfr. ovenfor.

7. RENHOLDELSE

Enhver renholdelse af det lejede og ejendommens udenoms arealer, herunder fejning, snerydning og glatførebekæmpelse påhviler lejeren. Det lejede og ejendommens udenoms arealer skal til enhver tid fremstå i pæn og renholdt stand.

Tilsidesættelse af ovennævnte pligter anses som misligholdelse, der kan medføre ophævelse af lejeaftalen. Såfremt lejeren ikke uden ugrundet ophold efter modtagelse af skriftligt påkrav har bortskaffet det pågældende affald, er udlejeren endvidere berettiget til på lejerens regning at bortskaffe affaldet. Det beløb, som udlejeren har lagt ud til dette formål, skal betales af lejeren senest 7 dage efter påkrav.

8. REPARATION, VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

Al indvendig vedligeholdelse, reparation og fornyelse af det lejede med dertil hørende installationer påhviler lejer, som om han var ejer af ejendommen og således, at det lejede til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt. Lejer kan således ikke kræve, at udlejer foretager nogen form for indvendige vedligeholdelsesarbejder. Lejer tegner glasforsikring mod evt. hærværk.

Den udvendige vedligeholdelse/reparation påhviler udlejer. Udlejers vedligeholdelse/fornyelse omfatter således, men ikke begrænset til ejendommens fundamenter, tage, facader, glas/vinduesrammer og døre samt belægninger m.v. på udenoms arealer.

Den indvendige vedligeholdelse, reparation og fornyelse afholdes af lejer uanset om indretningen eller installationen er bekostet af lejer eller udlejer og omfatter eksempelvis – men ikke begrænset til:

- a) maling, hvidtning og tapetsering
- b) gulve og gulvbelægninger, herunder tæpper
- c) maling af vinduesrammer indvendig

- d) installationer og fast inventar af enhver art, herunder VVS-installationer og elinstallationer
- e) rensning af afløb
- f) indvendige og udvendige bygningsdele, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.
- g) lofter

Al reparation /vedligeholdelse, fornyelse af eksempelvis skilte, baldakiner, markiser, solafskærmninger, lysreklamer, antenner og lignende påhviler ligeledes lejer.

Det lejede skal til enhver tid fremtræde i vel vedligeholdt stand. Udlejeren og hans repræsentanter er til enhver tid berettiget til at besigtige det lejede med henblik på konstatering af, om lejerens vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

Til udførelse af vedligeholdelsesarbejder er lejereren forpligtet til at vælge anerkendte og momsregistrerede håndværkere. Udlejeren kan modsætte sig anvendelse af bestemte håndværkere, såfremt han har rimelig grund hertil. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

9. SKILTNING

Skiltning på ejendommen må kun foretages i henhold til de servitutter og kommunale bestemmelser, der er gældende for ejendommen.

Udlejer har godkendt lejers skilteprogram – dog forudsat at det opfylder servitutter og kommunale bestemmelser, der er gældende for ejendommen

Ved fraflytning skal lejereren fjerne ethvert spor af sådanne anbragte genstande, såfremt udlejer stiller krav herom.

Firmahenviisningsskilte ved indkørsel fra offentlig vej til det enkelte lejemål skal udføres i overensstemmelse med gældende myndighedskrav, således at skiltning bliver udført efter ensartede retnings linier. Det er ikke tilladt lejereren at skilte på anden måde, end den ovenfor angivne.

10. ÆNDRINGER I DET LEJEDE

Lejereren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke foretage andre ændringer af det lejede eller anbringe andre indretninger eller genstande end dem, der er nævnt i denne bestemmelse.

Lejereren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejereren godtgør, at ejendommens el-, afløbskapacitet og lignende ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejereren skal give meddelelse til udlejereren, inden han foretager installationen.

Lejeren har 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 lejeren foretager ombygningen. Udlejer kan modsætte sig ombygningen, hvis udlejer godtgør, at ombygningen vil være til ulempe for ejendommen eller dennes lejere.

Alle arbejder skal udføres i overensstemmelse med offentlige forskrifter, påbud fra offentlige myndigheder og krav fra forsyningsvirksomheder mv.

Forinden forandringen udføres, skal de stillede krav skriftligt meddeles udlejer med beskrivelse af, hvorledes forandringen foreslås gennemført (projektbeskrivelse). Udlejer forbeholder sig ret til at stille ændringsforslag. Udlejer kan endvidere kræve fuldstændig sikkerhed i form af kontant depositum for påbegyndte arbejders færdiggørelse, indtrufne skader samt eventuel reetablering ved lejeforholdets ophør.

Såfremt arbejder griber ind i ejendommens eller andre lejemåls installationer mv., skal der forinden arbejdets påbegyndelse træffes aftale med udlejer om hvilke håndværkere, der skal udføre arbejdet. Medmindre udlejer har væsentlige grunde til at modsætte sig dette, er lejeren berettiget til at anvende egne - anerkendte og momsregistrerede - håndværkere. Udlejer kan modsætte sig anvendelse af bestemte håndværkere, såfremt han har rimelig grund hertil. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

Har lejeren foretaget ændringer, installationer mv. i det lejede, som nævnt i denne bestemmelse tilhører installationerne mv. udlejer medmindre, der i den konkrete situation indgås anden aftale. Lejeren har den fulde vedligeholdelsespligt af de pågældende installationer mv. Ved lejeforholdets ophør er lejeren forpligtet til på udlejers forlangende at reetablere det lejede. Han er ikke berettiget til at foretage sådan reetablering, medmindre det er aftalt.

11. ANSVAR OVER FOR DET OFFENTLIGE M.V.

Efter lejemålets ikrafttræden har lejer det fulde ansvar overfor offentlige myndigheder m.m. vedrørende det lejedes benyttelse og indretning til det angivne formål, herunder navnlig ansvar ifølge brand lovgivning samt miljølovgivning og ansvar i.h.t. arbejdstilsynet. Efterfølgende myndighedskrav er udlejer uvedkommende. Hvis et eventuelt benyttet sikringsrum eller kælder i tilfælde af krig eller andet af myndighederne forlanges ryddet, må dette ske uden krav om erstatning, idet udlejer oplyser, at lejemålet er lovligt indrettet og godkendt ved lejers indflytning.

12. ANSVAR

Skader forvoldt på ejendommen, bl.a. som følge af indbrud, hærværk, strejke og lockout mod virksomheden skal af lejer søges forsikringsdækket. Såfremt der ikke er forsikringsdækning og/eller selvriskobeløb, må lejer udbedre denne. Skader skal udbedres uden ophold, og oversidder lejer et påkrav desangående, kan skader afhjælpes af udlejer for lejers regning.

13. AFSTÅELSE MM.

Lejer har alene afståelsesret og fremlejeret til anden selvstændig købmand, der er skriftligt godkendt af Dagrofa ApS – det skal præciseres, at godkendelse heraf forudsætter at den selvstændige købmand der skal overtage lejemålet er eller bliver tilsluttet én af de købmandskæder, der er tilsluttet Dagrofa ApS inden lejemålets overgang.

14. INDTRÆDELSESRET

Såfremt lejer måtte misligholde sine forpligtelser i henhold til nærværende lejekontrakt, herunder ved ikke rettidigt at betale sin husleje, er udlejer forpligtet til ved anbefalet skrivelse at underrette Købmandshuset v/Dagrofa ApS om misligholdelsen med den virkning, at misligholdelsen ikke kan gøres gældende som ophævelsesgrund, såfremt Dagrofa eller koncernforbundne selskaber snarest og for så vidt angår manglende lejebetaling inden 5 dage efter meddelelse om misligholdelsen er kommet frem, bringer misligholdelsen til ophør.

Dagrofa har således ret til, såfremt lejer misligholder lejevilkårene, kommer under offentligt skifte eller konkursbehandling, bliver umyndiggjort, at forlange, at udlejer omgående fjerner lejer fra lejemålet, idet Dagrofa (eller et Dagrofa koncernforbundet selskab) i sådanne tilfælde har ret til at indtræde i lejemålet på de i lejekontrakten anførte vilkår.

15. DET LEJEDES INDRETNING

Det lejede overtages af lejeren således som i brug og som beset, og skal ved fraflytning afleveres i samme stand som ved overtagelsen uden skader, bortset fra naturligt slid og ælde.

16. FRAFLYTNING

Lejeren skal ved fraflytning aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, der skyldes almindeligt slid og ælde, og i ryddet og rengjort stand uden skader, som det påhviler lejer at udbedre.

De ændringer, der er foretaget af lejer i forbindelse med etableringen af butikken og dennes indretning, accepteres af udlejer, hvilket betyder, at dette ikke skal reetableres ved en fraflytning.

Ved lejemålets ophør forbliver bygninger og disses mur- og nagelfaste tilbehør og installationer af enhver art udlejers ejendom, hvilket tillige gælder særindretninger i henhold til særaftaler.

Eventuelle ændringer, som lejer ønsker udført i det lejede eller dets installationer, må kun foretages, når disse i enhver henseende på lejers bekostning og foranledning forud er godkendt af

offentlige myndigheder og udlejer. Lejer har, såfremt udlejer forlanger det, reetableringspligt med hensyn til sådanne ændringer. Bærende konstruktioner må kun ændres med særlig, skriftlig tilladelse fra udlejer.

Med mindre andet aftales, skal lejeren fraflytte det lejede senest 15 dage forinden tidspunktet for lejeforholdets ophør af hensyn til det lejedes istandsættelse.

Ved vanrøgt eller anden uforsvarlig omgang med det lejede, er lejeren endvidere forpligtet til at betale leje i perioden fra lejeforholdets ophør, og indtil istandsættelse har fundet sted.

Istandsættelsen, der sker ved udlejerens foranstaltning – idet udlejer vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet – skal ske uden uforholdent ophold.

Der afholdes inden 8 uger efter, at lejer er fraflyttet en afleveringsforretning, hvorunder der udarbejdes en fortegnelse over, hvilke vedligeholdelsesarbejder m.v., der skal udføres for at bringe lejemålet i kontraktmæssig stand. Møder lejer ikke ved afleveringsforretningen efter indkaldelse, lægges alene udlejers erklæring til grund for mangler og de istandsættelsesarbejder, der skal udføres.

17. GENERELT

For lejemålet gælder i øvrigt erhvervslejelovens almindelige regler, f.s.v. disse ikke er fraveget gennem foranstående bestemmelser.

I forannævnte paragraffer er der tillagt lejeren mere byrdefulde forpligtelser, end Erhvervslejeloven stipulerer, hvorfor lejerens opmærksomhed udtrykkeligt er henledt herpå inden kontraktens underskrivelse.

Lejeren er berettiget til ved egen foranstaltning at lade sit eksemplar af lejekontrakten tinglyse på ejendommen, dog ikke f.s.v. angår friarealerne. Tinglysningen respekterer de på ejendommen tinglyste servitutter, byrder og pantehæftelser.

Tinglysning af nærværende lejekontrakt sker med respekt af fremtidige pantehæftelser samt tinglysning af servitutter og deklarationer i ejendommen.

Tinglysning sker i.h.t. erhvervslejelovens § 6 og skal ved ophør kunne kvitteres til aflysning fra tingbogen, når to vittetlighedsvidner erklærer, at lejemålet er ophørt, og lejer er fraflyttet.

Lejers skriftlige opsigelse af lejemålet tjener udlejer som tilstrækkelig fuldmagt til, efter lejeforholdets ophør, at lade lejekontrakten aflyse alene på sin begæring. Eventuelle aflysningsomkostninger modregnes i depositummet.

Udgifter til eventuel tinglysning af nærværende kontrakt betales af lejeren.

Alle betalinger iht. nærværende lejekontrakt er at betragte som pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Manglende rettidig betaling kan derfor medføre ophævelse af lejekontrakten jf. erhvervslejelovens kap. 12.

Lejeren har forkøbsret til bygningen til en pris, der kan opnås hos tredje mand. Lejer skal indenfor 30 dage efter, at tilbuddet er fremkommet fra udlejer/ejer afgive skriftlig erklæring, om lejer ønsker at købe til prisen eller afslå tilbuddet.

18. KONTRAKTÆNDRINGER:

Alle ændringer til nærværende lejekontrakt skal være skriftlige, ligesom de skriftligt skal tiltrædes af Dagrofa ApS.

Tilsvarende tiltrædes denne aftale skriftligt af Dagrofa ApS, som notering af de punkter i lejeaftalen, der tillægger Dagrofa pligter og rettigheder efter lejeaftalen.

19 BILAG:

Checkliste

Billede af bygning ved indflytning og underskrevet fælles erklæring om nybyggeriet opfylder det lejede omhandlede projektmateriale.

....., den / 201...

..... den / 201...

Som udlejer:

Som lejer:

....., den / 201...

For Dagrofa ApS:
