

Lejekontrakt vedr. kontorhotel Kernehuset (Kontrakt nr. X)

Mellem FO-Aarhus, FO-byen, Frederiksgade 78C, 8000 Århus C, cvr. 58 96 19 14 (i det følgende kaldet udlejer) og ??, Adresse: ??, cvr. ?? (i det følgende kaldet lejer) er der dags dato indgået lejeaftale vedrørende nedennævnte lokaler på følgende vilkår:

1.0 Det lejedes omfang og overtagelse

- 1.1 Det lejede omfatter en kontorarbejdsplads i FO-byens kontorhotel Kernehuset i administrationsbygning beliggende Frederiksgade 78C, st., 8000 Århus C.
- 1.2 Kontorarbejdspladsen er placeret i et ?? kvm stort kontor, som deles med en anden person. Kontoret ligger ??.
- 1.3. Det lejede overtages i velvedligeholdt stand og som besat af lejer.
- 1.4 Med i lejemålet er 1 hæve/sænkebord.

2.0 Det lejedes anvendelse

- 2.1. Uden udlejerens skriftlige samtykke må det lejede ikke anvendes til andet end kontor.
- 2.2. Udlejer oplyser, at det lejedes brug til det i pkt. 2.0 anførte formål er i overensstemmelse med lovgivningen og andre offentlige forskrifter, servitutter og andre rettigheder over ejendommen, som er gældende ved nærværende lejekontrakts indgåelse.

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.

Såfremt der efter lejemålets påbegyndelse stilles ændrede eller yderligere krav fra en offentlig myndighed, herunder krav omfattet af erhvervslejelovens par.

38, stk. 2, er lejer ansvarlig for, at disse krav opfyldes og i denne forbindelse at de nødvendige tilladelser indhentes.

2.3 Lejer er ansvarlig for skader, der hidrører fra vanrøgt, forsømmelse eller anden uforsvarlig behandling af det lejede. Endvidere er lejer ansvarlig for skader, der påføres ejendommen i forbindelse med drift af den virksomhed, der drives fra det lejede, selv om lejer ikke har handlet uforsvarligt, samt skader der påføres ejendommen af andre, som lejer har givet adgang til det lejede.

2.4 Det lejedes brug må ikke medføre lugt, støj eller nogen anden form for gene eller ulempe for de øvrige beboere eller lejere i ejendommen eller kvarteret.

Lejer er ikke berettiget til at anvende fællesarealer eller andre arealer i tilknytning til ejendommen til oplagring eller henstilling af varer, emballage eller lignende.

2.5 Udlejer er berettiget til at udleje til andre eller selv anvende andre lokaler i ejendommen til samme branche som nærværende lejers, jfr. pkt. 2.1.

3.0 Lejemålets begyndelse og ophør

3.1 Lejemålet tager sin begyndelse den ??.

3.2 Lejemålet kan af lejer opsiges med 2 måneders varsel til den 1. i en måned og af udlejer med 3 måneders varsel.

3.3 I en periode på 2 måneder før lejemålets ophør skal lejeren give interesserede adgang til at besigtige det lejede.

4.0 Lejens størrelse og regulering

4.1 Den månedlige leje er kr. XX. Lejen er inkl. el, vand, varme og fællesudgifter til ejendommens drift. Beløbet indbetales på FO-Aarhus' konto i Nordea: 2211-0717681797. Husk at oplyse lejekontraktens nummer i forbindelse med betaling og alle henvendelser.

Tilmelding til PBS kan ske via dette link:
<http://www.fo-aarhus.dk/huslejebetaling/>

4.2 Lejen erlægges kvartalsvis forud med kr. XX. Lejen tillægges ikke moms.

4.3. 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. Falder udgifterne bort eller bliver de nedsat, nedsættes lejen efter erhvervslejelovens § 12. Dog kan lejen aldrig nedsættes til et lavere beløb end den ved nærværende aftale fastsatte basisleje.

Udgangspunktet for regulering efter denne bestemmelse er de for 2015 kendte skatter og afgifter.

- 4.4 Årslejen reguleres en gang årligt hver den 1. januar med 100 % af den procentvise stigning i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks, første gang pr. 1. januar 2017. Reguleringen sker af den umiddelbart før reguleringstidspunktet gældende årsleje ekskl. andre lejeren påhvilende ydelser. Reguleringen foretages med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober det ene år til oktober det næste år. Stigningen pr. 1. januar 2017 beregnes således af udviklingen i nettoprisindekset fra oktober 2015 til oktober 2016. Lejereguleringen sker med min. 2 % pr. år og kan maksimalt udgøre 5% pr. år.

5.0 Depositum

- 5.1 Til sikkerhed for lejers opfyldelse af nærværende lejekontrakt, herunder lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning, indbetaler lejer samtidig med underskrivelsen af nærværende kontrakt et almindeligt depositum, der udgør 3 måneders husleje.

6.0 Varme, el, vand og andre fællesudgifter

- 6.1 Huslejen er inkl. el, vand, varme, renovation, internet og fællesudgifter til ejendommens drift.
- 6.2 Der henvises i øvrigt til FO-byens regler for kontorhoteller, der hele tiden ligger opdateret på hjemmesiden www.kernehuset.org

7.0 Ren- og vedligeholdelse

- 7.1 Lejers vedligeholdelsespligt
Lejeren modtager lejemålet i velvedligeholdet stand og skal aflevere det i samme stand. Desuden har lejer ansvaret for eventuelle skader på det lejede (inkl. møbler), f.eks. hak og ridser i vægge, gulve, glaspartier og lignende.
- 7.2 Udlejers vedligeholdelsespligt
Den udvendige vedligeholdelse af bygningen påhviler udlejer, ligesom udlejer står for reparationer af slitage på rør og sanitet. Desuden står udlejer for rengøring af fællesarealer i bygningen.

8.0 Forsikringer

- 8.1 Det påhviler udlejeren at tegne og betale brand- og bygningskaskoforsikring, herunder forsikring ved indbrud.

- 8.2 Såfremt det lejede ødelægges ved brand eller anden ulykke, bortfalder lejekontrakten uden erstatning, og udlejer har ikke pligt til at tilbyde lejeren at leje andre lokaler i ejendommen. Endvidere er udlejer ikke pligtig at tilbyde lejer lokaler i ejendommen, selvom denne efter ødelæggelsen ombygges/genopføres.
- 8.3 Det påhviler lejeren at tegne løsøre- og inventarforsikring, der omfatter lejers eget inventar.
- 8.4 I øvrigt afgør lejer selv, hvilke ansvarsforsikringer, han/hun ønsker at tegne.

9.0 Fremleje

- 9.1 Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af det lejede til en person eller institution, der arbejder med
- folkeoplysning
 - undervisning
 - kultur
 - sociale forhold
 - sundhed
 - socialøkonomisk virksomhed
- Lejer skal dog altid forud indhente udlejers skriftlige accept i hvert enkelt tilfælde.
- 9.2 Der betales ikke fremlejeafgift.

10.0 Afståelse

- 10.1 Lejer har ikke ret til afståelse.

11.0 Skiltning

- 11.1 Lejer er berettiget til skiltning i sædvanligt omfang ved det lejede.
- 11.2 Udlejer skal godkende skiltningens omfang og udformning, og lejer bærer ansvaret for, at skiltningen sker i overensstemmelse med de af det offentlige fastsatte regler.
- 11.3 Lejer afholder alle udgifter og forestår al vedligeholdelse, der er forbundet med skiltningen, inkl. nedtagelse og evt. genopretning af huller i mur m.v.

12.0 Fraflytning

12.1 Senest 14 dage før lejemålets ophør skal lejer have ryddeliggjort lejemålet og er pligtig til at give udlejer meddelelse herom.

12.2 Når udlejer har modtaget meddelelse, indkalder udlejer til en fælles besigtigelse af det lejede med henblik på at fastlægge omfanget af lejers istandsættelsespligt.

13.0 Øvrige vilkår

13.1 I øvrigt finder bestemmelserne i gældende erhvervslejelovgivning anvendelse (<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=4039>).

13.2 Med sin underskrift på denne lejekontrakt, erklærer lejer at have læst og accepteret "Retningslinjer for anvendelse af kontorhoteller", som findes på <http://kernehuset.org/retningslinjer/>

13.3. Ved lejemålets begyndelse leverer lejer til udlejer pr. mail (im@fo-aarhus.dk) en lille tekst på 5-10 linjer om sin virksomhed, der kan lægges på <http://kernehuset.org> - gerne med billeder af medarbejdere/logo eller andet.

13.4 Det er vigtigt, at I ikke opbevarer kontanter i jeres lokaler i FO-byen uden for åbningstid, heller ikke småbeløb. Narkomaner anstrenger sig gerne med indbrud for selv en tier, så det skulle ikke gerne være tilfældet eller rygtes, at der findes penge i vores lokaler efter fyraften.

13.5 Vedr. affald: Det er ikke altid den nærmeststående container, der er den rigtige at bruge. Kontakt vores pedel Jan Wendelin på tlf. 21 65 66 92 for at få anvist konkret container, hvor I må smide affald.

13.6 Al kommunikation i opsigelsesfasen skal gå entydigt og skriftligt mellem lejer og pedel Jan Wendelin, så ingen andre FO-medarbejdere ulejliges unødigt.

Dato:

Dato:

Som lejer
??

Som udlejer
FO-Aarhus