



HØRSENS KOMMUNE

Lejekontrakt

Leje af stadeplads

Lejekontrakt vedrørende stadeplads på Nørregade 47, 8700 Horsens

Mellem:

Horsens Kommune
Rådhusstorvet 4
8700 Horsens
Cvr. Nr. 29189889

(i det følgende kaldet udlejer)

Og

Navn: Lunch Deluxe ApS V. Karen Potempa

Cvr.nr. 28509081

Adresse: [REDACTED]

Tlf. nr.: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

(i det følgende kaldet lejer)

1. Beskrivelse af stadepladsen

1.1

Stadepladsen er beliggende på Nørregade, Horsens – Nørregade 47, 8700 Horsens. Stedet ligger på matr. Nr. 7000de, Horsens Bygrunde. Stadepladsens størrelse er svarende til den eksisterendes bygnings sokkel.

2. Aftalens genstand

2.1

Aftalen omfatter tilladelse til at bevare den eksisterende bygning på stadepladsen.

Alle udgifter i forbindelse med bygningen afholdes af lejer. Ønskes der ændret på bygningens udseende og/eller anvendelse skal dette godkendes af Horsens Kommune. Der gives ikke tilladelse til udvidelse af bygningen.

2.2

Lejerens aktiviteter må ikke være til gene/fare for området's virksomheder/beboere/trafikafvikling og de omkringliggende arealer, ligesom lejeren skal respektere eventuelle arrangementer på gaden og de omkringliggende arealer. Evt. tilladelse til udeservering skal ansøges særskilt ved Horsens Kommune, Affald og Trafik. Der må ikke foretages støjende aktiviteter fra stedet.

2.3

Stadets udseende må ikke være dominerende i forhold til Søndergades udseende. Stedet skal således holdes i afdæmpede farver. Endvidere må stedet ikke blinke, være belyst, oplyst, selvlysende eller have reflekterende overflade.

2.4

Lejer har pligt til at holde den faste bygning samt alle udenoms arealer i en god, præsentabel og forsvarlig stand. Det er udlejer, som vurderer om bygningen og udenoms arealerne m.v. er i en god, præsentabel og forsvarlig stand.

2.5

Ved ønske om ændret udseende af stedet/området, skal der laves en samlet bebyggelsesplan der skal godkendes af udlejeren. Der gives ikke tilladelse til en udvidelse af stedet.

2.6

Stedet er en fast stadeplads. Stedet må være åbnet i følgende tidsrum: 06.00-22.00 alle årets dage.

3. Aftalens begyndelse og ophør

3.1

Lejeforholdet er tidsbegrænset og løber indtil 1. april 2024.

3.2

Lejeforholdet træder i kraft pr. 19 marts 2019 og løber indtil det opsiges af en af parterne eller bringes til ophør af andre grunde inden den 1. april 2024

3.2

Lejeforholdet kan opsiges af udlejer med et skriftligt varsel på 12 måneder til den 1. i en måned. Udlejer kan dog opsiges lejemålet med et skriftligt varsel på 6 måneder, hvis det er begrundet i en ændret anvendelse af arealet til f.eks. vejformål.

3.3

Aftalen kan af lejer opsiges med et skriftligt varsel på 3 måneder til den 1. i en måned. Opsigelsen skal sendes til: trafik@horsens.dk eller Horsens Kommune, Affald og Trafik, Rådhusvej 4, 8700 Horsens. Opsigelsen skal mærkes: "Stadeplads – opsigelse".

4. Betaling for stadepladsen

4.1

Lejen følger kalenderåret. Den årlige leje for 2019 udgør 12.000 kr.

Lejen for det enkelte kalenderår betales forud hvert år. Lejen forfalder til betaling hvert år den 1. januar.

Lejen reguleres hvert år den 1.1 med 3 % af foregående års leje. Lejen reguleres første gang 1.1.2020 med de 3%.

5. Rådighedsindskrænkninger

5.1

Stadet må ikke forringe eller forhindre den øvrige færdsel, herunder gående og cyklende, i området, og lejer må respektere ændringer i adgangs- og færdselsforholdende m.v. (vejforholdene) for området.

5.2

Stadet må ikke forringe eller forhindre aktiviteter på vejarealet eller de omkringliggende områder og veje. Lejer må respektere ændringer som foretages i forbindelse med aktiviteter på disse arealer f.eks. ud- og ombygninger af vejarealet, bylivs aktiviteter m.v. og området generelt.

6. Anvendelse

6.1

Fra statet må der kun sælges varer, der henvende sig til stadets gæster. Dette kan eksempelvis være mad, almindelig kioskvarer, brød mm.

6.2

Udlejer er berettiget til at udleje/udlåne andre studepladser såvel midlertidigt som permanent i området til salg af fødevarer, drikkevarer og andre varer svarende til lejers sortiment. Lejer kan ikke gøre krav, herunder eksempelvis krav som følge af mistet omsætning og driftstab, gældende overfor udlejeren i anledning heraf.

6.4

Reklamering for statet må kun ske på selve statet, som beskrevet i pkt. 1.1. Reklamering må ikke være dominerende, blinkende, selvlysende, belyst, oplyst eller reflekterende. Der gøres opmærksom på at skiltning m.v. evt. skal godkendes af Horsens Kommunes byggesagsafdeling. Det er studeholderes ansvar at undersøge dette før, der opsættes reklamer m.v. på statet.

6.5

Lejer skal selv sørge for samt afholde udgifter til etablering og forbrug af el, vand og kloak. Lejer er ansvarligt for al vedligehold og drift af disse installationer herunder drift og vedligeholdelse af eventuel fedtudskiller m.v.

7. Renholdelse

7.1

Lejer er forpligtet til at renholde arealet omkring studepladsen. Lejer sørger for løbende renholdelse af det tilgrænsende areal i relation til serveringen. Ved åbningstids ophør er lejer forpligtet til at fjerne alt affald fra området, der har relation til den foretagne servering samt fjerne eventuel møblement der er opstillet i forbindelse med udeservering fra arealet.

7.2

Lejer har den fulde ren- og vintervedligeholdelsespligt og -ansvar jf. Horsens Kommunes regulativ for vintervedligeholdelse og veje, stier og pladser.

8. Forsikring

8.1 Lejer er forpligtet til at tegne ansvarsforsikring, der dækker skader forvoldt af statet og statets løssøre.

9. Overdragelse

9.1

Stadepladsen kan ikke fremlejes og/eller afstås til tredjemand, medmindre Horsens Kommune giver sit samtykke hertil. Opmærksomhed henledes i den forbindelse på reglerne i Bekendtgørelse nr. 234 af 29.02.2012 om fortrinsret for handicappede til visse ledige stillinger, stadepladser og lignende.

9.2

Hvis lejer er et selskab og selskabet ophører, betragtes lejeaftalen som opsagt med virkning fra tidspunktet for selskabets ophør. Lejer er forpligtet til, at underrette udlejer om selskabets ophør. Lejer betaler leje i opsigelsesperioden.

10. Myndighedskrav

10.1

Lejer er ansvarlig for, at anvendelsen til enhver tid er i overensstemmelse med såvel nuværende som fremtidige myndighedskrav. Sker der overtrædelse heraf, vil det være at betragte som misligholdelse fra lejerens side.

11. Misligholdelse og erstatningsansvar

11.1

Udlejer er i anledning af lejers misligholdelse berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for lejer. Udlejers tillægges misligholdelsesbeføjelser efter dansk rets almindelige regler.

Misligholder lejer aftalen, herunder undlader at betale leje eller øvrige betalinger, der knytter sig til lejeforholdet, er udlejer berettiget til efter påkrav at ophæve aftalen med øjeblikkelig virkning. Indledes der bobehandling mod lejeren eller går lejeren konkurs er udlejer ligeledes berettiget til at ophæve aftalen.

11.2

Hvis lejen eller øvrige betalinger, der knytter sig til lejeforholdet, ikke betales rettidigt efter lejer har modtaget skriftligt påkrav om betaling + 3 dage, betragtes dette som misligholdelse.

11.3

Som misligholdelse i øvrigt betragtes eksempelvis:

- Hvis lejer ikke fjerner affald dagligt fra området.
- Hvis der ikke glatførebekæmpes og sneryddes jf. gældende regler.
- Hvis salgsarbejdet fra statet ikke foregår efter gældende lovgivning eller myndighedskrav.
- Hvis lejer undlader at efterkomme udlejers anmodning om at fremskaffe dokumentation for lovlig drift.
- Hvis ejendommen ikke holdes i en god og forsvarlig stand.
- Hvis lejer fremlejer stadepladsen.
- Hvis der holdes åbent uden for de i kontrakten angivne tidspunkter.

- Hvis møblementet ikke fjernes fra arealet hver dag.

Listen af misligholdelsesgrunde er ikke udtømmende.

I tilfælde af misligholdelse, på nær i de i punkt 11.1 og 11.2 anførte tilfælde, meddeles lejer et varsel på 1 måned til at bringe forholdet i orden. Såfremt lejer ikke bringer forholdet i orden inden for fristen, er udlejer berettiget til at ophæve aftalen.

11.4

Såfremt udlejer ophæver lejemålet, er lejer forpligtet til senest 1 måned efter ophævelsen at fjerne statet og evt. løsøre samt reetablere arealet. Såfremt lejer ikke opfylder forpligtelsen hertil, er udlejer berettiget til at fjerne statet og evt. løsøre samt reetablere arealet for lejers regning. Ved Kommunens fjernelse af statet og løsøre vil statet og løsøre maksimalt blive opbevaret i 1. måned fra fjernelsesdagen, hvorefter det vil blive solgt eller destrueret.

11.5

Salg fra statet foregår for lejers eget ansvar. Udlejer hæfter ikke for eventuelle skader på lejers inventar eller skader på personale eller skader, som disse påfører andre personer eller andres ejendom.

12. Ved opsigelse eller aftalens ophør

12.1

Ved opsigelse af lejemålet eller ved aftalens ophør afleveres arealet i rengjort og ryddet stand. Arealet skal afleveres reetableret med belægningssten ligesom dem, som ligger i gaden på tidspunktet for opsigelsen/aftalens ophør. Dvs. at bygninger, belægning, løsøre m.v. skal fjernes fra arealet uden udgift for udlejer. Statet skal være fjernet og arealet reetableret seneste 1. måned efter opsigelsen/aftalens ophør.

12.2


Såfremt lejer ikke overholder punkt 12.1, er udlejer berettiget til at fjerne statet og evt. løsøre samt reetablere arealet for lejers regning. Ved Kommunens fjernelse af statet og løsøre vil statet og løsøre maksimalt blive opbevaret i 1. måned fra fjernelsesdagen, hvorefter det vil blive solgt eller destrueret.

13. Ændringer

13.1

Udlejer forbeholder sig retten til at kunne ændre eller lave en tilføjelse til kontrakten. En ændring eller tilføjelse skal ske skriftligt som et tillæg til kontrakten med et varsel på 6 måneder.

Horsens, den 12/4 2019

 **HORSENS KOMMUNE**
TEKNIK OG MILJØ
Trafik og Vej
Rådhusstræde 4
8700 Horsens

Clavs
Udlejer: Horsens Kommune

Horsens, den 22/3 2019

Karen Potempa
Som lejer: Lunch Deluxe ApS V. Karen Potempa

