

## Lejekontrakt

Mellem

Den selvejende institution Elpohallen  
Tingvejen 24  
7000 Fredericia.  
(benævnes udlejer i følgende)

og

Fitness Nordic APS  
Oddervej 202  
8230 Højbjerg  
(benævnes lejer i følgende)

er aftalt følgende lejemål.

### § 1. Det lejede.

Med ikrafttræden den 01.08.2018 lejer lejereren lokaler beliggende på adressen Tingvejen 24, 7000 Fredericia. Hvis det findes nødvendigt kan udlejer udskyde ikrafttrædelsesdatoen en måned af gangen i en periode på op til 3 måneder. Ikrafttrædelsesdatoen kan således senest være 01.11.2018. Lejer skal informeres om evt. udskydelse af ikrafttrædelsesdatoen senest 12 uger før ikrafttrædelsesdatoen.

Adressen er Tingvejen 24 7000 Fredericia.

Lejemålet udgør følgende lokaler:

- Spinningsal.
- Fitnesssal.
- Behandlerrum.

Der henvises til bilag A hvorpå er angivet den forventede indretning af lejemålet. Det bemærkes, at lejemålet er under projektering, og at der i den forbindelse vil kunne komme ændringer i lejemålets indretning uden at lejer i den anledning kan gøre krav gældende mod udlejer. Lejer deltager på byggemøder mht. materialevalg og indretning af lokalet. Formålet er at komme i mål via en dialog mht. etablering af fitnesslokalet.

### § 2. Brugsret

Sport og Fitness -Dit Center har ikke eksklusiv brugsret til følgende:

- Parkeringspladser
- Omlædnings- og baderum
- Toiletter i fællesarealerne
- Fællesarealer

Fællesarealerne og de nævnte faciliteter er ligeledes angivet på bilag A.

### § 3. Forbrug i de lokaler lejer har brugsret til

Udlejer påtager sig omkostninger i forbindelse med forbrug herunder vand og varme og udvendig vedligeholdelse af de i § 1 nævnte lokaler.

### § 4. Lejemålets ophør og uopsigelighed mv.

Lokalerne kan af lejer skriftligt opsiges med 6 måneders forudgående varsel til den 1. i en måned. Dette kan tidligst ske år 01.01. 2025

Lejemålet kan tidligst af udlejer opsiges med 6 måneders forudgående varsel til den 1. i en måned. Dette kan tidligst ske 01.01. 2028

Udlejer kan dog alene opsiges lejemålet med de ufravigelige begrænsninger, som erhvervsloven måtte foreskrive. Der henvises til erhvervslejeloven opsigelsesgrunde.

Hvis udlejer opsiges lejemålet, kan lokalerne ikke udlejes til konkurrerende fitnessaktiviteter, ligesom udlejer ikke selv kan benytte lokalerne til konkurrerende fitnessaktiviteter. Undtaget er dog opsigelse grundet misligholdelse fra lejers side eller lejer ændrer ejerforhold.

Udlejer har i lejeperioden ikke ret til at udleje eller selv benytte andre lokaler i ejendommen til konkurrerende fitnessaktiviteter med individuelle motionsmaskiner herunder holdtræning i disse redskaber, samt udleje til Xfit, Crossfit, Act eller lignede aktiviteter, så længe lejer ønsker denne aktivitet i hallen, hvorimod udlejer ikke er forhindret i at leje ud til andre motionsaktiviteter herunder men ikke begrænset til gymnastik, boldspil, zumba og andre holdidrætsaktiviteter, der er tæt relateret til den pågældende sportsgren.

Der er blandt lejer og udlejer enighed om at konsultere hinanden ved evt. forventning om interessekonflikt, idet evt. nye aktiviteter ikke bør ske i direkte konkurrence mellem hallens brugergrupper, foreninger etc.

Hvis lejer opsiges lejemålet, kan udlejer anvende lejemålet efter eget ønske, herunder udlejning til hvem som helst.

### § 5. Lejens størrelse og regulering

*Den årlige husleje er kr.600 pr./m2/årligt.*

Alle ydelser mellem lejer og udlejer tillægges moms.

Da endelig projektering af det lejede og godkendelse fra offentlige myndigheder endnu ikke foreligger, er det aftalt, at det lejede skal omfatte minimum 275 m<sup>2</sup>, og maksimum 340 m<sup>2</sup>. Lejen pr m<sup>2</sup> er som ovenfor anført.

Lejen forfalder til betaling månedsvis forud, første gang på ikrafttrædelsestidspunktet. Ikrafttrædelsestidspunktet forventes at være 01.08.2018 men kan udskydes jf. §1.

## § 6. Forhøjelse af leje

Lejen kan forhøjes i det omfang, ejendomsskatter, forsikringspræmier og tilsvarende for det lejede stige i overensstemmelse med erhvervslejelovens almindelige regler. Indføres der nye offentlige omkostninger som påvirker lejemålet reguleres lejen. Lejen reguleres årligt i henhold til stigningen i nettoprisindekset. Første regulering finder sted den 01.01.2020 på grundlag af stigningen i nettoprisindekset fra året før..

## § 7. Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for, at lejer opfylder sine forpligtelser til lejebetaling m.v. og sine forpligtelser til evt. istandsættelse af lokaler ved lejemålets ophør stiller lejer en bankgaranti som til enhver tid skal svare til 3 måneders husleje. Bankgarantien skal stilles senest 2 uger efter underskrift af nærværende lejekontrakt.

Bankgarantien skal frigives, når lejemålet er ophørt, og når eventuelle skyldige beløb, herunder omkostninger ved evt. istandsættelse af det lejede, er betalt til udlejer.

## § 8. Forbrug

Udlejer påtager sig omkostninger i forbindelse med forbrug af, el vand og varme.

## § 9. Forsikring

Udlejer eller ejendommens ejer tegner en husejeransvarsforsikring inklusiv glasforsikring. Udlejer afholder omkostningerne til forsikringspræmie samt selvrisiko forbundet med evt. skader.

Lejer forsikrer de i bygningen værende egne varer, materialer og maskiner samt adgangsgivende døre. Bygningsdele, så som vinduer, vægge og døre der skades ifm. brug af lokalet er dækket af lejer.

## § 10. Lejemålets stand ved overtagelse

De lejede lokaler indrettes efter nærmere aftale mellem lejer og udlejer, og der henvises til vedhæftede bilag. Der udarbejdes i fællesskab mellem lejer og udlejer en rapport i forbindelse med overtagelsen.

Ved lejemålets start skal udlejer sikre, at de lejede lokaler opfylder alle på dette tidspunkt kendte offentlige krav til indretning og brug af motions- og fitnesscenter.

Parterne har ved lejekontraktens oprettelse indgået aftale om materialevalg mv. i forbindelse med etablering af lokalerne og der henvises til en af begge parter underskrevet materialeliste, samt referater fra byggemøder. Jf. bilag B

## § 11. Aflevering af lejemålet

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i samme stand som det blev overtaget, det vil sige rengjort, nymalede vægge og i almindelig vedligeholdt stand.

## § 12. Vedligeholdelse og renholdelse

I lokalerne påhviler den indvendige vedligeholdelse og rengøring lejer. Den udvendige vedligeholdelse af bygningen påhviler udlejer eller ejendommens ejer.

## § 13. Lejers ret til at foretage forandringer af det lejede

Ændringer af bygning og lokaler kan kun foretages efter aftale med udlejer og bygningens ejer. Ved bygningsændringer kan udlejer kræve retableringspligt hos lejer ved fraflytning af lokalerne.

## § 14. Skiltning

Skilte på bygning og udvendige arealer kan kun opsættes efter aftale med udlejer. De udvendige arealer må kun anvendes i overensstemmelse med aftale fra udlejer.

## § 15. Fremleje

Lejer har ret til helt eller delvis fremleje af det lejede til en af udlejer på forhånd skriftligt godkendt fremlejetager inden for fitness og wellness, så som fysioterapeut eller anden understøttende tilbud til centrets brugere. Godkendelse af fremlejetager kan nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for en udlejer ved foretagelse af udlejning, herunder navnlig vedkommendes økonomiske forhold og faglige kompetencer.

## § 16. Afståelse/genindtrædelse

Lejer har ret til afståelse af og genindtrædelse i lejemålet i henhold til reglerne i erhvervslejelovens § 55. Udlejer har dog ret til at opsiges lejemålet hvis lejer afviger fra det oprindelige Sport og fitness-Dit Center koncept ved kontraktens indgåelse

## § 17. Lejers ret til erstatning og/eller godtgørelse ved lejemålets opsigelse

Det er aftalt, at lejer ved fraflytning af lokalerne fraskriver sig retten til erstatning for flytteudgifter og tab på forbedringer, som lejer har bekostet.

## § 18. Almindelige bestemmelser

Alle aftaler, der ændres eller supplerer nærværende kontrakt, skal være skriftlige for at kunne gøres gældende.

## § 19. Tvister

Tvister mellem udlejer og lejer mht. det lejede skal indbringes i første instans for boligretten.

## § 20: Rygning mv.

Der skal gælde rygeforbud i alle de lejede lokaler, samt indtagelse af alkohol i lokalerne sker med forudgående aftale med udlejer.

Lejer skal aktivt søge at hindre, at der i de lejede lokaler indtages dopingmidler eller narkotiske stoffer eller tilsvarende. Og der skal ligeledes være frit adgang for myndigheder i relation til doping.

### §21: Betingelser.

Nærværende aftale er fra udlejers side betinget af at planlagte om og tilbygning realiseres.

Såfremt ovennævnte betingelse ikke opfyldes, er hver part frit stillet, uden at parterne kan rette krav mod hinanden i den anledning.

Sport og Fitness -Dit Center må ikke drive kiosk eller anden form for salg der er i konkurrence med centrets Cafe, Sport og Fitness er dog velkommen til at komme med ønsker til udvalget i centrets Cafe.

Grundlaget for aftalen er baseret på de grundlæggende principper for driften af Sport og Fitness - Dit Center ved aftalens indgåelse.

## SPORT OG FITNESS - Dit Center

### Fitness i idrætscentre

#### Professionelt fitness- og sundhedscenter til idrætscentre, haller og svømmehaller samt foreninger

Går du/i med tanker om, et professionelt fitness- og sundhedscenter integreret med idrætscentrets faciliteter samt foreninger, kan Sport og Fitness – Dit Center være den rigtige løsning. Sport og Fitness – Dit Center er en virksomhed som projekterer, finansierer samt driver og administrer fitness- og sundhedscentre i samarbejde med lokale idrætscentre, haller og svømmehaller samt foreninger. Sport og Fitness – Dit Center er forankret i lokalsamfundet, og henvender sig populært sagt til "familien Danmark". Vi har følgende kernekompetencer/tydelser.

#### Kerneydelser indenfor fitness og uddannelse

- ✓ Uddannelse og coaching af fitnessinstruktører målrettet fitnesscentre, foreninger og idrætscentre. Vi uddanner endvidere X-fit instruktører. Se [www.din-instruktoer-uddannelse.dk](http://www.din-instruktoer-uddannelse.dk) og [www.xfit.dk](http://www.xfit.dk)
- ✓ Drift, administration og forretningsudvikling af egne fitness- og sundhedscentre i idrætscentre, haller og svømmehaller. Se referencelisten.
- ✓ Drift og forretningsudvikling af fitnesscentre i samarbejde med idrætscentre, haller, svømmehaller og foreninger.
- ✓ Finansiering af fitnessmaskiner, udstyr og inventar m.m.
- ✓ Rådgivning og sparring mht. etablering og forretningsudvikling af fitness- og sundhedscentre i idrætscentre, haller, svømmehaller og foreninger.

#### Kerneydelser indenfor sundhed og rehabilitering

- ✓ Etablering og håndtering af kommunale livstilsprojekter i fitnesscentre, idrætshaller, haller og svømmehaller.
- ✓ Sundhedstest og rapportering via Microfit Testocenter i idrætscentre, haller og svømmehaller. Se [www.sportogfitness.dk/sundhedstest](http://www.sportogfitness.dk/sundhedstest)
- ✓ Genoptræning og rehabilitering ved anvendelse af fitnesscentre og svømmehal. Vi samarbejder i den forbindelse gerne med den lokale fysioterapeut.


Som udlejer:

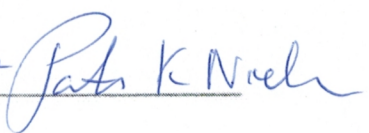
Den selvejende institution Elpohallen  
Tingvejen 24  
7000 Fredericia

Dato: \_\_\_\_\_

Som Lejer:

Fitness Nordic ApS  
Oddervej 202  
8270 Højbjerg

Dato: 11.05.2017 

Dato: 11.05.2017 

Dato: \_\_\_\_\_