

Kontrakt nr.:

Mellem  
undertegnede

Udviklingsselskabet By & Havn I/S  
Nordre Toldbod 7  
CVR nr. 30 82 37 02  
1259 København K.  
(i det følgende benævnt Udlejer)

og  
undertegnede

Københavns Ejendomme og Indkøb  
Borups Allé 177  
2400 København NV  
Cvr. nr. 64 94 22 12  
(i det følgende benævnt Lejer)

(i det følgende benævnes Udlejer og Lejer i fællesskab som "Parterne")

er dags dato indgået nedenstående

LEJEKONTRAKT

VANDAREAL

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Præambel: .....	3
§ 1 Det lejede .....	3
§ 2 Det lejedes anvendelse .....	3
§ 3 Lejemålets ikrafttræden og opsigelse .....	4
§ 4 Lejens størrelse, betaling og regulering .....	4
§ 5 Depositum .....	5
§ 6 Skatter og afgifter .....	5
§ 7 Betaling for forsyning til forbrug .....	5
§ 8 Fremleje .....	6
§ 9 Afståelse .....	6
§ 10 Forsikring .....	6
§ 11 Misligholdelse .....	6
§ 12 Fraflytning .....	6
§ 13 Særlige bestemmelser .....	7
§ 14 Tvister .....	7
§ 15 Bilag .....	8
§ 16 Betingelser .....	8
§ 17 Underskrifter .....	8

## Præambel:

Denne vandareallejekontrakt er indgået som et bilag til den betingede overdragelse af flydende anlæg til kultur- og fritidsformål (i det følgende benævnt "Det Flydende Aktivitetshus"), der etableres ved Sandkaj i Nordhavn, jf. **Bilag 1**.

Lejer og Udlejer ønsker at etablere et flydende anlæg, der understøtter foreningsliv og vandsportsaktiviteter i Nordhavn.

Parterne har aftalt, at Udlejer som bygherre etablerer Det Flydende Aktivitetshus ved Sandkaj og afleverer det til Lejer på de i Bilag 1 aftalte vilkår.

## § 1 Det lejede

- 1.1 Lejekontrakten omfatter foreløbigt 352 m<sup>2</sup> vandareal, beliggende ved kaj nr. 239 ud for Sandkaj i Københavns Havn (i det følgende benævnt "det lejede"). Det lejede er vist med skravering på **bilag 2**.
- 1.2 Det er aftalt, at Udlejer forestår en endelig opmåling af det lejede, når lejemålet er trådt i kraft. Lejens størrelse reguleres på baggrund af den endelige opmåling.
- 1.3 Det lejede overtages, som det er og forefindes. Lejer er bekendt med vanddybderne inden for det lejede og må i lejeperioden ikke være årsag til at disse reduceres.
- 1.4 Lejer skal – efter skriftligt varsel på mindst 3 måneder fra Udlejer - efterkomme Udlejers opfordring til at rydde det lejede og tåle, at Det Flydende Aktivitetshus midlertidigt fjernes fra det lejede, i det omfang dette er nødvendigt for Udlejers vedligeholdelse af Udlejers vandarealer mv. Ved akut opstået behov for vedligeholdelsesarbejder må Lejer tåle at rydde det lejede med øjeblikkeligt varsel.
- 1.5 Udlejer er forpligtet til at gennemføre sådan vedligeholdelse mv. med størst mulig hensyntagen til Lejer. Lejer kan ikke gøre erstatningskrav gældende over for Udlejer som følge af afbrydelser/ulemper i brugen af det lejede, som hidrører fra Udlejers udførelse af vedligeholdelsesarbejder mv. Udlejer vil være behjælpelig i det omfang det er muligt. Kan Udlejer ikke anvise en midlertidig erstatningsplads indenfor Københavns havns grænser, vil lejen blive reduceret, således at der ikke betales leje i den periode, hvor det lejede ikke har været til Lejers rådighed.
- 1.6 Udlejer skal stille andet vandareal til rådighed, såfremt Det Flydende Aktivitetshus midlertidigt skal fjernes, men Udlejer er ikke forpligtet til at sikre, at Det Flydende Aktivitetshus kan være i drift.

## § 2 Det lejedes anvendelse

- 2.1 Det lejede må ikke anvendes til andet end Det Flydende Aktivitetshus, som er foreløbigt opgjort til 352 m<sup>2</sup> areal i 1 plan, der benyttes som flydende aktivitetshus med blandede funktioner, såsom sauna, badefaciliteter, toiletter, fællesrum, depot mv. med publikum på land og vand samt adgangen hertil.
- 2.2 Det af Lejer henlagte Flydende Aktivitetshus må ikke gøres til genstand for beboelse. Tilsidesættelse af dette anses for væsentlig misligholdelse.

- 2.3 Lejer er i enhver henseende ansvarlig for, at Lejers brug af det lejede ikke er i strid med offentlige forskrifter. Såfremt Lejers brug kræver tilladelse fra offentlige myndigheder, eller der stilles ændrede/yderligere krav fra offentlige myndigheder, er Lejer ansvarlig for, at sådanne krav opfyldes. Lejer skal uden ugrundet ophold underrette Udlejer om sådanne krav og skal sende Udlejer kopi af sådanne krav og tilladelser. Udlejer vil indhente byggetilladelse på Det Flydende Aktivitetshus, og denne vil være en integreret del af lejekontrakten, og vedlægges som **bilag 2B**.
- 2.4 Lejer skal overholde det til enhver tid gældende standardreglement for overholdelse af orden i danske erhvervshavne, der er vedlagt som **bilag 3**, samt det til enhver tid gældende havnereglement for Københavns havn, der er vedlagt som **bilag 4**.
- 2.5 Brugen af vandarealet må ikke give anledning til gener for den søværts trafik eller for de øvrige brugere af vandarealerne.
- 2.6 For så vidt angår ejerskab, drift, vedligehold og fornyelse af forsyninger henvises til Bilag 1.
- 2.7 Hvis Lejer vil ændre i installationerne for f.eks. vand- og elektricitetsforsyning, skal anmodning vedlagt relevante tegninger mv. sendes til godkendelse hos ejeren af det bagvedliggende bolværk, inden installationer placeres og befæstes på bolværket. Godkendelse mv. fra relevante myndigheder skal indhentes, hvor sådanne vil være påkrævet. På forlangende skal tilladelse sendes til Udlejer. Udlejer har dog intet ansvar for udførte installationer på bolværket eller andre installationer i øvrigt.
- 2.8 Der må på det lejede ikke udføres vedligeholdelsesarbejder på Det Flydende Aktivitetshus, herfra dog undtaget mindre reparationer, hvis udførelse ikke er til gene for omgivelserne.
- 2.9 Lejers brug af vandarealet må ikke genere omgivelserne med støj, røg, støv, ilde lugt, udseende eller på anden måde.
- 2.10 Det Flydende Aktivitetshus skal til enhver tid holdes sødygtigt.

### **§ 3 Lejemålets ikrafttræden og opsigelse**

- 3.1 Lejemålet træder i kraft den 1. august 2019 og kan af Lejer til enhver tid opsiges med 12 måneders skriftligt varsel til ophør den første i en måned, dog tidligst til fraflytning den 1. august 2039.
- 3.2 Udlejer kan tilsvarende opsiges lejemålet med 12 måneders skriftligt varsel til ophør den første i en måned, dog tidligst til ophør den 1. august 2039, medmindre opsigelsen er begrundet i Lejers misligholdelse af lejekontrakten, eller at Lejer ikke har iagttaget god skik og orden.

### **§ 4 Lejens størrelse, betaling og regulering**

- 4.1 Den årlige leje er fastsat til 455,00 kr. pr. em<sup>2</sup> eller i alt kr. 160.160,00 (2018 takst)

- 4.2 Der er aftalt 10 års lejefrihed, hvorefter Lejer først skal betale leje fra den 1. august 2029.
- 4.3 Lejen betales herefter kvartalsvis forud hver den 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
- 4.4 Lejen tillægges moms.
- 4.5 Lejen reguleres hvert år den 1. januar med udviklingen i nettoprisindekset fra oktober måned i det forudgående år, første gang pr. 1. januar 2020 med udviklingen i nettoprisindekset fra oktober måned 2018 til oktober måned 2019. Regulering sker akkumulerende. Dog således, at denne stigning først opkræves fra en 1. august 2029, når lejer første gang betaler leje.
- 4.6 Er vandareallejen lavere end den vandarealleje, der betales for tilsvarende og tilsvarende beliggende vandarealer med tilsvarende anvendelse, kan Udlejer forlange lejen forhøjet under hensyn hertil med 3 måneders skriftligt varsel. Der ses herved bort fra enkelte lejeafgifter, som af bestemte grunde er fastsat særlig højt eller særlig lavt. Krav om lejeforhøjelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af denne bestemmelse.
- 4.7 Kan Lejer dokumentere, at vandareallejen er højere end den vandarealleje, der betales for tilsvarende og tilsvarende beliggende vandarealer med tilsvarende anvendelse, kan Lejer forlange lejen nedsat under hensyn hertil med 3 måneders skriftligt varsel. Der ses herved bort fra enkelte lejeafgifter, som af bestemte grunde er fastsat særlig højt eller særlig lavt. Krav om lejenedsættelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejenedsættelse i kraft som følge af denne bestemmelse.
- § 5            Depositum**
- 5.1 Lejer stiller ikke depositum.
- § 6            Skatter og afgifter**
- 6.1 Lejer skal foruden leje betale de skatter og afgifter, som er eller måtte blive pålagt det lejede. Der er pt. ikke pålagt vandarealet nogle skatter og afgifter.
- 6.2 Skatter og afgifter tillægges moms.
- 6.3 Skatter og afgifter betales i givet fald ligeledes først pr. 1. august 2029.
- § 7            Betaling for forsyning til forbrug**
- 7.1. Betaling for forsyning til forbrug afholdes i det hele af Lejer og Udlejer er uden ansvar herfor.

## **§ 8 Fremleje**

- 8.1 Lejer har ikke uden skriftlig tilladelse ret til at fremleje eller på anden måde overlade brugsretten til det lejede eller de derpå etablerede indretninger, helt eller delvist og mod eller uden betaling, til andre.

## **§ 9 Afståelse**

- 9.1 Lejer har ikke ret til afståelse af det lejede uden skriftlig godkendelse fra By og Havn.

## **§ 10 Forsikring**

- 10.1 Lejer er til enhver tid forpligtet til at holde Det Flydende Aktivitetshus behørigt forsikret, således at forsikringen dækker alle tredjemands, herunder Udlejers, udgifter i forbindelse med Det Flydende Aktivitetshus' brand, havari, løsrivelse, forurening mv., for så vidt ansvaret for dette kan pålægges Lejer. Endvidere skal forsikringen dække alle Udlejers udgifter til bortslæbning, hævnning, sikring mod forurening mv. i forbindelse med ovenstående. Lejer skal til enhver tid kunne forevise gyldig kvittering på denne forsikring.
- 10.2 Tilsidesættelse af forsikringspligten anses for væsentlig misligholdelse.
- 10.3 Det bemærkes, at Københavns Kommune er selvforsikret.

## **§ 11 Misligholdelse**

- 11.1 Betales leje mv. ikke i rette tid, opkræver Udlejer et gebyr på p.t. 152,00 kr. + 2 % af det skyldige beløb ud over 1.000,00 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 11.2 Berigtiges restance af leje eller de øvrige nævnte udgiftsarter ikke senest 10 hverdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til Lejer, eller overtræder Lejer i anden henseende kontraktvilkårene væsentligt, kan Udlejer straks og uden hensyn til opsigelsesfristen i § 3 ophæve lejekontrakten.
- 11.3 Hvis Udlejer ophæver lejemålet, skal Lejer straks fraflytte og rydde det lejede, jf. § 11, og betale leje mv. for tiden, indtil Lejer kunne fraflytte med kontraktmæssigt varsel, jf. § 3. Lejer skal endvidere erstatte Udlejer ethvert tab, herunder omkostningerne ved Lejers udsættelse af det lejede samt omkostninger vedrørende Lejers rydningsforpligtelse, jf. § 11.

## **§ 12 Fraflytning**

- 12.1 Ved lejemålets ophør skal alle faste indretninger samt det i paragraf 2.1. nævnte Flydende Aktivitetshus fjernes af Lejer uden ansvar eller omkostning for Udlejer. Eventuelle landinstallationer til f.eks. vandforsyning, kloak, elektricitet og lignende skal fjernes, og indgreb i bolværk mv. skal reetableres efter anvisning fra ejeren af de bagvedliggende landarealer, ligesom stikledninger skal fraskæres i overensstemmelse med myndighedernes krav uden udgift for Udlejer. Eventuelle pæle skal trækkes op, med mindre der aftales andet med Udlejer.

- 12.2 Forsømmer Lejer at rydde det lejede eller aflevere det lejede i samme stand, som det lejede blev modtaget ved lejemålets ikrafttræden, kan Udlejer lade rydnings- og/eller istandsættelsesarbejdet udføre for Lejers regning eller kræve kontant betaling for de udgifter, der må forventes at medgå hertil.
- 12.3 Endvidere kan Udlejer kræve betaling af ydelser i henhold til lejekontrakten for den periode, der faktisk medgår eller må forventes at medgå til rydning af det lejede.

### **§ 13 Særlige bestemmelser**

- 13.1 Til det lejede hører ingen særskilt ret til at benytte kajarealer, veje eller andre tilstødende arealer til parkering, oplægning af materialer eller andet. Lejer har indhentet tilladelse fra bolværksejeren, p.t. Udlejer, til at benytte bolværk mv., samt henlægge husbåden på placeringen.
- 13.2 Lejer har heller ikke ret til at benytte arealer på land eller træbryggen til at opstillet containere el.lign. i forbindelse med affaldshåndtering, jf. bilag 2.
- 13.3 Lejer sørger selv for at fjerne affald og daglig renovation fra Det Flydende Aktivitetshus. Lejer skal rette sig efter myndighedernes krav herom.
- 13.4 I tilfælde af adresseændring påhviler det Lejer straks at underrette Udlejer skriftligt herom. Alle meddelelser, herunder påkrav vedrørende betaling af skyldige ydelser, kan gyldigt stiles til den adresse, Lejer senest har opgivet til Udlejer.
- 13.5 Udlejer skal til enhver tid have adgang til det lejede.
- 13.6 Lejer er ansvarlig for enhver form for forurening, som følge af Lejers aktiviteter på og ved det lejede fra lejemålets ikrafttræden.
- 13.7 Udlejer forestår renhold af det lejede så vidt muligt og efter behov.
- 13.8 Udlejer er ikke pligtig til at opretholde samme vanddybder som ved indgåelse af lejemålet.
- 13.9 Lejer må ikke udlede spildevand eller andet affald i havnen.
- 13.10 Lejer må tåle, at broerne i fremtiden ikke bevares som oplukkelige. Såfremt broerne bevares som oplukkelige, kan Lejer efter aftale med Udlejer og eventuelt mod særskilt betaling få bro-oplukning.
- 13.11 Lejer har ikke krav på isbrydning og kan ikke gøre erstatningsansvar gældende overfor Udlejer for skade på Lejers Flydende Aktivitetshus opstået som følge af isbrydning/manglende isbrydning.

### **§ 14 Tvister**

- 14.1 Enhver tvist mellem Parterne vedrørende lejekontrakten skal søges løst ved forhandling. Såfremt det ikke er muligt at opnå forhandlingsmæssig løsning, kan hver af Parterne indbringe tvisten for Københavns Byret.

**§ 15 Bilag**

15.1 Lejer bekræfter ved underskrift af lejekontrakten at have modtaget og gennemgået en kopi af følgende bilag, der er en integreret del af lejekontrakten, dog således, at bilag 2B (Byggetilladelse) først vedlægges, når denne er modtaget fra Københavns Kommune:

Bilag 1 Betinget aftale mellem By & Havn og Københavns Kommune  
Bilag 2A Tegninger over vandarealet, samt tegning af Det flydende Aktivitetshus' areal  
Bilag 2B Byggetilladelse af \_\_\_\_\_  
Bilag 3 Standardreglement for overholdelse af orden i danske erhvervshavne.  
Bilag 4 Havnereglement for Københavns havn.

**§ 16 Betingelser**

16.1 Lejekontrakten er betinget af følgende:

- at der indgås aftale mellem By & Havn og Københavns Kommune om overdragelse af Det Flydende Aktivitetshus, jf. bilag 1.
- at lejekontrakten opnår politisk godkendelse
- at der udstedes byggetilladelse til Det Flydende Aktivitetshus senest den 2. januar 2019, og
- at der udstedes ibrugtagningstilladelse til Det Flydende Aktivitetshus

**§ 17 Underskrifter**

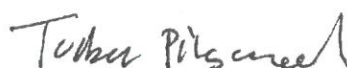
17.1 Lejekontrakten udarbejdes i et eksemplar, der underskrives af Parterne. Den originale lejekontrakt opbevares hos Udlejer og Lejer modtager et eksemplar i kopi.

København, den 30/11-2018

Som Udlejer:

  
Udviklingsselskabet By & Havn I/S  
Michael Soetmann

Som Lejer

  
Københavns Ejendomme og Indkøb  
KST. KONTORCHEF TORBEN PILGAARD

Anne Skovbro