

04-12-2019

22252 Lejekontrakt

Vedr. Fiskerhavnen, København SV

Område Fiskerhavnen

UDKAST

Indholdsfortegnelse

1. Baggrund.....	2
2. Arealets omfang og overtagelse.....	2
3. Vandarealets anvendelse	3
4. Lejekontraktens begyndelse og opsigelse	4
5. Lejens størrelse, betaling og regulering	4
6. Depositum.....	5
7. Skatter og afgifter	6
8. Forsikring.....	6
9. Skiltning.....	6
10. Fremleje.....	6
11. Afståelse.....	7
12. Vedligeholdelse	7
13. Fraflytning	7
14. Misligholdelse.....	7
15. Særlige bestemmelser	8
16. Behandling af persondata	9
17. Øvrige vilkår	9
18. Bilag	9

Mellem undertegnede

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

og

Fiskerhavnen ApS
CVR-nr. 13 83 35 75
Bådehavnsgade 27
2450 København SV
(i det følgende kaldet "Lejer")

er i dag indgået denne lejekontrakt ("Lejekontrakten") vedrørende brugsretten til nedennævnte vandareal på følgende vilkår:

1. Baggrund

- 1.1. I forbindelse med en byudvikling på og omkring Stejlepladsen har Udlejer og Lejer ønsket at sikre Lejers fortsatte tilstedeværelse i området ved at aftale en 20 års uopsigelsesperiode fra Udlejers side samt at opdatere lejekontrakten til den gældende standard.
- 1.2. Nærværende lejekontrakt erstatter tidligere indgået forpagtningskontrakt med påtegninger indgået mellem Udlejer og Lejer og regulerer herefter lejeforholdet mellem Lejer og Udlejer.
- 1.3. Lejer har lejet vandareal i Fiskerhavnen i mange år. Lejer fremlejer Vandarealet til fremlejetagere, hvoraf hovedparten også har indgået grundareallejeaftaler med Udlejer vedrørende grund placeret ud for Vandarealet. Lejer og/eller fremlejetagerne har fra Udlejer erhvervet broanlæg m.v. og siden vedligeholdt dette og etableret nye broer, stolper m.v. på Vandarealet, som anvendes til bådpladser. Udlejer har alene en kontraktuel relation med Lejer, og Lejer indestår over for Udlejer for sin egen og sine fremlejetageres opfyldelse af lejekontrakten i enhver henseende, herunder vedrørende betaling, det lejedes anvendelse, vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse, overholdelse af sikkerhedsforskrifter og myndighedskrav, skader på det lejede osv.

2. Arealets omfang og overtagelse

- 2.1. Lejekontrakten omfatter et vandareal på 12.351 m² (herefter "Vandarealet"). For så vidt angår Vandarealets anvendelse henvises til pkt. 3.
- 2.2. Som **bilag 1** vedlægges tegning over Vandarealet.
- 2.3. Vandarealet blev overtaget med tilhørende broanlæg, som det var og forefandtes ved indgåelse af den første forpagtningskontrakt, jf. pkt. 1.2. Broerne ejes af Lejer. Udlejer er uden ansvar for broer/anlægget og dens benyttelse, myndighedsforhold, vedligeholdelse, fornyelse mv. Lejer er

bekendt med vanddybderne inden for Vandarealet og må i lejeperioden ikke være årsag til at disse reduceres.

- 2.4. Udlejer har ret, men ikke pligt til at foretage en opmåling af Vandarealets samlede bruttoareal. Hvis det ved opmålingen viser sig, at Vandarealet afviger fra det i pkt. 2.1 og 2.2 angivne, reguleres leje, depositum og eventuelle andre ydelser med virkning fra Lejekontraktens ikrafttræden, jf. pkt. 4.1.
- 2.5. Lejeaftalen omfatter ikke dækværker og de dermed tilknyttede konstruktioner samt bolværker og øvrige kystindfatninger.
- 2.6. Lejer skal – efter skriftligt varsel på mindst to (2) måneder fra Udlejer efterkomme Udlejers opfordring til at rydde Vandarealet og tåle, at båden(e) midlertidigt fjernes fra Vandarealet, i det omfang dette er nødvendigt for Udlejers vedligeholdelse mv. af Udlejers vandarealer, landarealer, bolværker, mv. Ved akut opstået behov for vedligeholdelsesarbejder må Lejer tåle at rydde Vandarealet med øjeblikkelig varsel.
- 2.7. 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 Vandarealet, som hidrører fra Udlejers udførelse af vedligeholdelsesarbejder mv. Kan Udlejer ikke anvise en midlertidig erstatningsplads inden for Københavns havns grænser, vil lejen blive reduceret, således at der ikke betales leje i den periode, hvor Vandarealet ikke har været til Lejers rådighed.

3. Vandarealets anvendelse

- 3.1. Vandarealet må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke bruges til andre formål end henlæggelse af fisker- og lystbåde.
- 3.2. Båden(e) skal mærkes med navn og hjemhavn således, at båden(e) kan identificeres. Mærkning skal være synlig fra både land- og vandsiden. Såfremt båden(e) er placeret på et vandareal, der administreres af en bådklub, skal dette fremgå af mærkningen.
- 3.3. Båden(e) må ikke gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, herunder beboelse, der ikke er af rent forbigående art. Tilsidesættelse af dette forbud, uden forudgående aftale med Udlejer, anses for væsentlig misligholdelse.
- 3.4. Lejer er i enhver henseende ansvarlig for, at Lejers brug af Vandarealet 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.
- 3.5. Lejer kan ikke gøre erstatningsansvar gældende over for Udlejer, hvis det viser sig, at myndighederne – uanset hvilken årsag – ikke meddeler eller opretholder de nødvendige tilladelser til Vandarealets benyttelse mv.
- 3.6. Lejer skal overholde det til enhver tid gældende standardreglement for overholdelse af orden i danske erhvervshavne, der er vedlagt som **bilag**

2, samt det til enhver tid gældende havnereglement for Københavns havn, der er vedlagt som **bilag 3**.

- 3.7. Brugen af Vandarealet må ikke give anledning til gener for den søværts trafik eller for de øvrige brugere af vandarealerne.
- 3.8. Der må på Vandarealet ikke udføres vedligeholdelsesarbejder på båden(e), herfra dog undtaget mindre reparationer, hvis udførelse ikke er til gene for omgivelserne.
- 3.9. Lejers brug af Vandarealet må ikke genere omgivelserne med støj, røg, støv, ilde lugt, udseende eller på anden måde.
- 3.10. Båden(e) skal til enhver tid holdes sødygtig(e).
- 3.11. Lejer skal overholde de fartgrænser, der til enhver tid er gældende inden for havnens grænser.
- 3.12. Lejer er ansvarlig for skader, der hidrører fra vanrøgt, forsømmelse eller anden uforsvarlig behandling af Vandarealet eller de derpå liggende både.

4. Lejekontraktens begyndelse og opsigelse

- 4.1. Lejekontrakten træder i kraft den 1. januar 2020 ("Ikrafttrædelsestidspunktet").
- 4.2. Opsigelse fra Lejers side kan ske med 12 måneders forudgående varsel til ophør ved udgangen af en måned, dog tidligst til ophør den 31. december 2020.
- 4.3. Opsigelse fra Udlejers side kan ske med 12 måneders forudgående varsel til ophør ved udgangen af en måned. Udlejer kan dog tidligst opsig Lejekontrakten til fraflytning den 31. december 2039, medmindre opsigelsen er begrundet i, at Lejer har misligholdt Lejekontrakten eller, at Lejer ikke har iagttaget god skik og orden, hvilket omfatter fremlejetagernes evt. misligholdelse.
- 4.4. Hvis Lejer fraflytter før, opsigelsesvarslet er udløbet, eller før en aftalt uopsigelighedsperiode er udløbet, er Lejer forpligtet til løbende at betale leje og alle andre ydelser vedrørende Lejekontrakten, indtil Lejekontrakten berettiget kunne bringes til ophør.
- 4.5. Grundareal ud for Vandarealet er udlejet af Udlejer til København & Omegns Fiskerforening, CVR-nr. 20 98 77 15. Nærværende vandareallejekontrakt er afhængig af, at Udlejers grundareallejekontrakt med København & Omegns Fiskerforening opretholdes. Det aftales derfor, at såfremt København & Omegns Fiskerforenings grundareallejekontrakt med Udlejer bortfalder – uanset årsag - så anses dette automatisk som en opsigelse af nærværende lejekontrakt for Lejers Vandareal fra Lejers side. Denne kontrakt kan således ikke fortsætte, når grundareallejekontrakten mellem Udlejer og København & Omegns Fiskerforening er bragt til ophør, uanset ophørsårsagen.

5. Lejens størrelse, betaling og regulering

- 5.1. Den årlige vandleje er fastsat til kr. 40 pr. m², eller samlet kr. 494.040 ekskl. moms i 2020 takst. Det er dog aftalt, at startslejen pr. 01.01.2020 fastsættes til kr. 20,00 pr. m² og derefter indfases som angivet i pkt. 5.2.
- 5.2. Lejestigningen fra 20,00 kr. pr. m² til kr. 40,00 pr. m² indfases over 10 år.

Vandlejen indfases efter denne tabel:

Årstal	Leje pr. m ²
2020	20,00
2021	23,38
2022	26,75
2023	30,13
2024	33,50
2025	36,88
2026	40,25
2027	43,63
2028	47,01
2029	50,38
2030	53,76

I de angivne lejeniveauer er indregnet en årlig regulering på 3% i overensstemmelse med pkt. 5.5.

- 5.3. Lejen betales kvartalsvis forud hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
- Lejen forfalder første gang til betaling på ikrafttrædelsestidspunktet, hvor der betales leje for perioden fra ikrafttrædelsestidspunktet og til udgangen af det pågældende kvartal.
- 5.4. Lejen pålægges moms med den til enhver tid gældende momssats. Moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet og betales samtidig med lejen.
- 5.5. Lejen reguleres hvert år den 1. januar med 3 % af den til enhver tid gældende årsleje.
- 5.6. Er lejen lavere end den leje, der betales for tilsvarende beliggende arealer, kan Udlejer forlange lejen forhøjet under hensyn hertil med tre (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 ti (10) år efter lejekontraktens begyndelse eller fire (4) år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse i kraft som følge af denne bestemmelse.
- 5.7. Lejen for Vandarealet er fastsat under hensyn til den fastsatte anvendelse til fisker- og lystbåde. Såfremt Lejer ønsker at anvende Vandarealet til andre formål, herunder husbådsbeboelse eller andre erhvervsformål end fiskeri, skal dette aftales særskilt, og Udlejer er i den forbindelse berettiget til at kræve en lejeregulering.

6. Depositum

- 6.1. Til sikkerhed for Lejers opfyldelse af enhver forpligtelse i henhold til Lejekontrakten, herunder Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning, indbetaler Lejer ved lejekontraktens underskrift et depositum, der udgør kr. 332.000, svarende til ca. seks (6) måneders leje med tillæg af moms.
- 6.2. Depositum indbetales som et kontant depositum.
- 6.3. Depositum forrentes ikke, men reguleres ved enhver ændring af lejen, således at det til enhver tid svarer til mindst seks (6) måneders aktuel leje med tillæg af moms.
- 6.4. Depositum tilbagebetales helt eller delvist, når Lejekontrakten er ophørt, og ethvert krav fra Udlejers side er fyldestgjort.

7. Skatter og afgifter

- 7.1. Lejer skal foruden leje betale de skatter og afgifter mv., som er eller måtte blive lagt på Vandarealet – på Ikrafttrædelsestidspunktet kr. [INDSÆT] pr. m². Skatter og afgifter mv. forfalder til betaling efter påkrav fra Udlejer, evt. ved videresendelse af opkrævning fra myndighederne. Lejer har endvidere pligt til at betale alle påløbne gebyrer og renter, såfremt disse kan henføres til Lejers forhold.
- 7.2. Skatter og afgifter tillægges moms.

8. Forsikring

- 8.1. Lejer er til enhver tid forpligtet til enten at holde båden(e) behørigt forsikret eller sikre, at fremlejetagerne holder båden(e) forsikret, således at forsikringen dækker alle tredjemands, herunder Udlejers udgifter i forbindelse med båden/bådernes brand, havari, løsrivelse, forurening mv., for så vidt ansvaret for dette kan pålægges Lejer eller dennes fremlejetager. Endvidere skal forsikringen dække alle Udlejers udgifter til bortslæbning, hævning, sikring mod forurening mv. i forbindelse med ovenstående. Ved fremleje er Lejer forpligtet til at sikre sig, at fremlejetager er behørigt forsikret.
- 8.2. Til sidesættelse af forsikringspligten anses for væsentlig misligholdelse.

9. Skiltning

- 9.1. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved Vandarealet må kun foretages med Udlejers forudgående samtykke.
- 9.2. I det omfang sådanne foranstaltninger kræver godkendelse af offentlige myndigheder, påhviler det Lejer at indhente sådan tilladelse uden udgift for Udlejer. Skiltning mv. skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de byrder og servitutter samt myndighedskrav, der til enhver tid gælder for Vandarealet.
- 9.3. Eventuelle skilte skal holdes i god og forsvarlig stand. Ved fraflytning skal Lejer fjerne den af ham opsatte skiltning mv. og foretage reetablering.

10. Fremleje

- 10.1. Lejer har ret til at fremleje Vandarealet til tredjemand med henblik på placering af både. Lejer er ansvarlig for tredjemands brug af Vandarealet,

og skal sørge for, at lejevilkår og bestemmelser i henhold til denne lejekontrakt bliver overholdt af tredjemand. Lejer er forpligtet til at gøre tredjemand bekendt med denne lejekontrakt inkl. bilag. Lejer skal til enhver tid føre en fortegnelse over de både, som har fast plads på Vandarealet og aktuelle kontaktoplysninger til ejerne af disse både.

11. Afståelse

- 11.1. Lejer har ikke ret til at afstå lejekontrakten vedrørende Vandarealet.

12. Vedligeholdelse

- 12.1. Al vedligeholdelse af Vandarealet påhviler Lejer.
- 12.2. Lejer skal sørge for at vedligeholde eventuelle broer, trapper mv., og at Vandarealet holdes ryddeligt med nødvendigt hensyn til den virksomhed, som Lejer driver fra Vandarealet. Lejer er i øvrigt pligtig til at efterkomme de af Udlejer givne rimelige anvisninger vedr. vedligeholdelsen af Vandarealet.
- 12.3. Udlejer skal sørge for vedligeholdelse af bolværk, stenskråninger og fyrene på havnen. Såfremt Udlejer gennemfører bolværksrenovering/-fornyelse, er Udlejer berettiget til efter skriftlig påkrav at pålægge Lejer at overtage vedligeholdelsesforpligtelsen herefter, herunder også påsvejsning af zinkanoder o.lign.

13. Fraflytning

- 13.1. Arealet skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen, uanset om denne er en helligdag eller dagen før en helligdag.
- 13.2. Ved Lejekontraktens ophør skal båden(e) og alle faste indretninger fjernes af Lejer uden ansvar eller omkostning for Udlejer. Pæle skal trækkes op, medmindre der skriftligt aftales andet med Udlejer.
- 13.3. Forsømmer Lejer at rydde Vandarealet eller aflevere Vandarealet i samme stand, som Vandarealet blev modtaget ved den oprindelige lejekontrakts 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.
- 13.4. 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 Vandarealet.

14. Misligholdelse

- 14.1. Udlejer er berettiget, men ikke forpligtet, til helt eller delvist at hæve brugsretten til Vandarealet, hvis leje eller anden pligtig pengeydelse ikke betales rettidigt, eller hvis Lejer i øvrigt væsentligt misligholder sine forpligtelser efter denne lejekontrakt.
- 14.2. Betales leje, depositum, regulering af depositum, skatter og afgifter m.v. ikke rettidigt, pålægges rykkerskrivelsen et gebyr på 155,00 kr. (2019-tal) + 2 % af det skyldige beløb som overstiger 1.000,00 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Udlejer er desuden berettiget til at opkræve

Rentelovens kompensationsgebyr, pt. kr. 310,00, jf. Rentelovens § 9a, stk. 3, hvilket gebyr ligeledes er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

- 14.3. Berigtiges restance af leje eller øvrige nævnte udgiftsarter ikke senest tre hverdage efter at skriftligt påkrav er kommet frem til Lejer, kan Udlejer straks og uden hensyn til opsigelsesvarslet og uopsigeligheden i pkt. 5 hæve brugsretten til Vandarealet.
- 14.4. Når Udlejer hæver Lejekontrakten, skal Lejer straks fraflytte Vandarealet og betale leje og øvrige omkostninger for tiden, indtil Lejer kunne fraflytte med kontraktmæssigt varsel. Flytter Lejer ikke straks, er Lejer forpligtet til, at betale leje fra fraflytningstidspunktet/udsættelsestidspunktet til udløbet af kontraktmæssigt varsel. Lejer skal endvidere erstatte Udlejer ethvert tab, herunder eventuelle omkostninger ved Lejers udsættelse af Vandarealet, herunder advokatombkostninger, som ikke er begrænset til sagsomkostninger tildelt af domstolene, samt omkostninger vedrørende istandsættelse jf. Lejekontraktens pkt.13.3.
- 15. Særlige bestemmelser**
- 15.1. Til Vandarealet hører ingen særskilt ret til at benytte kajarealer, veje eller andre tilstødende arealer til parkering eller oplægning af materialer.
- 15.2. Udlejer skal til enhver tid have adgang til Vandarealet.
- 15.3. Lejer er ansvarlig for enhver form for forurening, som følge af Lejers aktiviteter på og ved Vandarealet.
- 15.4. Udlejer er ikke pligtig til at opretholde samme vanddybder som ved indgåelse af Lejekontrakten, og Udlejer indestår ikke for, at nuværende vanddybde ikke ændres i fremtiden som følge af vejrlig, herunder ændrede strømforhold, eller som følge af Udlejers forhold.
- 15.5. Lejer må ikke udlede spildevand eller andet affald i havnen.
- 15.6. Lejer må tåle, at broerne i Københavns havn i fremtiden ikke bevares som oplukkelige, og at der eventuelt anlægges nye broer, som ikke er oplukkelige. Såfremt broerne bevares som oplukkelige, vil Lejer evt. og efter aftale med Udlejer eller broens ejer og eventuelt mod særskilt betaling kunne få brooplukning. Tilsvarende må Lejer tåle, at nye eller ændrede anlæg og installationer kan ændre på adgangsforholdene i havnen.
- 15.7. Lejer har ikke krav på isbrydning og kan ikke gøre erstatningsansvar gældende over for Udlejer for skade opstået som følge af isbrydning/manglende isbrydning.
- 15.8. 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.
- 15.9. Lejer er i øvrigt pligtig til at efterkomme de af Udlejer givne rimelige anvisninger og de ordensforskrifter, der til enhver tid måtte være gældende for området.

- 15.10. For en god ordens skyld præciseres, at erhvervslejeloven ikke er gældende for nærværende lejekontrakt, idet der alene er tale om vandareal.

16. Behandling af persondata

- 16.1. Som led i lejeforholdet vil Udlejer behandle en række almindelige personoplysninger om Lejer, jf. bilag 4. Privatlivspolitik - Oplysningspligt. Behandlingen vil ske i overensstemmelse med god databehandlerskik og som foreskrevet i Databeskyttelsesforordningen og Databeskyttelsesloven.
- 16.2. Udlejers privatlivspolitik kan læses på hjemmesiden: byoghavn.dk/persondata

17. Øvrige vilkår

- 17.1. Alle ydelser i lejeforholdet tillægges moms.
- 17.2. Enhver tvist mellem parterne vedrørende Lejekontrakten skal søges løst ved forhandling. Såfremt det ikke er muligt at opnå forligsmæssig løsning, kan hver af parterne indbringe tvisten for Københavns Byret.

18. Bilag

- 18.1. Nedenstående bilag, som er vedhæftet lejekontrakten, indgår som en integreret del af lejeaftalen:

Bilag 1:	Lejemålsplan
Bilag 2:	Standardreglement for overholdelse af orden i danske erhvervshavne
Bilag 3:	Havnereglement for Københavns Havn
Bilag 4:	Privatlivspolitik - Oplysningspligt

København, den

Udlejer:

Lejer:

Udviklingselskabet By & Havn I/S

Direktør, Fiskerhavnen ApS

Best.formand, Fiskerhavnen ApS