

Sagsnr.: 01-133-500
Kontrakt nr.: 42.634/01

Mellem
undertegnede

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

og
undertegnede

Grundejerforeningen Frederikskaj 2
c/o Casper Rubæk Nielsen
Frederikskaj 2L, 7
2450 København SV
CVR nr 38030329
(i det følgende benævnt lejer)

er dags dato indgået nedenstående

LEJEKONTRAKT
VAND

INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1	Det lejede	3
§ 2	Det lejedes anvendelse	3
§ 3	Lejemålets ikrafttræden og opsigelse	4
§ 4	Lejens størrelse, betaling og regulering	4
§ 5	Depositum	4
§ 6	Skatter og afgifter	4
§ 7	Fremleje	5
§ 8	Afståelse	5
§ 9	Forsikring	5
§ 10	Misligholdelse	5
§ 11	Fraflytning	5
§ 12	Særlige bestemmelser	6
§ 13	Tvister	6
§ 14	Bilag	6
§ 15	Underskrivelse	7

§ 1 Det lejede

- 1.1 Lejekontrakten omfatter 1.055 m² vandareal, beliggende i Fordgraven/Teglværkshavnen, ud for kaj nr. 24 og 25, og ud for matr.nr. 161, Kgs. Enghave i Københavns havn (i det følgende benævnt "det lejede"). Det lejede er vist med blå farve på bilag 1.
- 1.2 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.
- 1.3 Lejer skal – efter skriftligt varsel på mindst 2 måneder fra udlejer - efterkomme udlejers opfordring til at rydde det lejede og tåle, at lystbådene midlertidigt fjernes fra det lejede, i det omfang dette er nødvendigt for udlejers vedligeholdelse mv. af udlejers vandarealer, landarealer, bolværker, broer mv. Ved akut opstået behov for vedligeholdelsesarbejder må lejer tåle at rydde det lejede med øjeblikkeligt varsel.
- 1.4 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. 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.

§ 2 Det lejedes anvendelse

- 2.1 Det lejede må ikke anvendes til andet end flydebroer for Grundejerforeningen Frederikskaj 2 medlemmer og etablering af op til 30 lystbådepladser, samt flydebro for kajakker ved Grundejerforeningen Frederikskaj 2's broer i henhold til Bilag 1a og 1b.
- 2.2 Lystbådene skal mærkes med navn og hjemhavn således at lystbådene kan identificeres. Mærkning skal være synlig fra både land- og vandsiden. Såfremt lystbådene er placeret på et vandareal, der administreres af en bådklub, skal dette fremgå af mærkningen.
- 2.3 Lystbådene må ikke gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, herunder beboelse, der ikke er af rent forbigående art. Tilsidesættelse af dette anses for væsentlig misligholdelse.
- 2.4 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.
- 2.5 Der er indhentet tilladelse fra Trafik-og Byggestyrelsen Journal TS6020301-00010 af 3. juni 2016, om etablering af broerne og bådpladserne mv.
- 2.6 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.
- 2.7 Brugen af det lejede må ikke give anledning til gener for den søværts trafik eller for de øvrige brugere af vandarealerne.
- 2.8 Der må på det lejede ikke udføres vedligeholdelsesarbejder på lystbådene, herfra dog undtaget mindre reparationer, hvis udførelse ikke er til gene for omgivelserne.
- 2.9 Lejers brug af det lejede må ikke genere omgivelserne med støj, røg, støv, ilde lugt, udseende eller på anden måde.

- 2.10 Lystbådene skal til enhver tid holdes sødygtige.
- 2.11 Lejer skal overholde de fartgrænser, der til enhver tid er gældende inden for havnens grænser.

§ 3 Lejemålets ikrafttræden og opsigelse

- 3.1 Lejemålet træder i kraft den 1. september 2017 og kan af begge parter til enhver tid opsiges med 6 måneders varsel til ophør den 1. i en måned.

§ 4 Lejens størrelse, betaling og regulering

- 4.1 Den årlige leje er fastsat til [REDACTED] kr./m² eller i alt [REDACTED] kr.
- 4.2 Lejen betales første gang ved kontraktens underskrift for tiden 1.09-31.12.2017 med [REDACTED] og betales herefter kvartalsvis forud med [REDACTED] kr. den 2.1., 1.4., 1.7. og 1.10., første gang pr. 1.10.2017.
- 4.3 Lejen tillægges moms.
- 4.4 Lejen reguleres hvert år den 1. januar med 3 % af den til enhver tid gældende årsleje, første gang pr. 1. januar 2018.
- 4.5 Er vandareallejen lavere end den vandarealleje, der betales for tilsvarende og tilsvarende beliggende vandarealer, 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

§ 5 Depositum

- 5.1 Ved lejekontraktens underskrift, dog senest den 1. april 2018, indbetaler lejer til udlejer et depositum stort [REDACTED] kr. svarende til ca. [REDACTED] måneders leje.
- 5.2 Depositum tjener til sikkerhed for lejers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til lejekontrakten, herunder udgifter ved fraflytning, jf. § 11.
- 5.3 Depositum reguleres ved ændring af lejen, således at sikkerhedsstillelsen til enhver tid svarer til 6 måneders leje.
- 5.4 Depositum forrentes ikke og tilbagebetales, når lejer har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med lejemålets ophør.
- 5.5 Depositum tillægges moms.

§ 6 Skatter og afgifter

- 6.1 Lejer skal foruden leje og depositum betale de skatter og afgifter, som er eller måtte blive pålagt det lejede.
- 6.2 Skatter og afgifter tillægges moms.

§ 7 Fremleje

- 7.1 Lejer har ret til at fremleje det lejede til tredjemand med henblik på placering af lystbåde. Lejer er ansvarlig for tredjemands brug af det lejede, 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 lystbåde, som har fast plads på det lejede og aktuelle kontaktoplysninger til ejerne af disse lystbåde.

§ 8 Afståelse

- 8.1 Lejer har ikke ret til at afstå det lejede.

§ 9 Forsikring

- 9.1 Lejer er til enhver tid forpligtet til enten at holde lystbåden/lystbådene behørigt forsikret eller sikre, at fremlejetagerne holder lystbåden/lystbådene forsikret, således at forsikringen dækker alle tredje mands, herunder udlejers, udgifter i forbindelse med lystbåden/lystbådenes 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.
- 9.2 Tilsidesættelse af forsikringspligten anses for væsentlig misligholdelse.

§ 10 Misligholdelse

- 10.1 Betales leje, depositum, regulering af depositum mv. ikke i rette tid, opkræver udlejer et gebyr på p.t. 152,00 kr. + 2 % af det skyldige beløb som overstiger 1.000,00 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.
- 10.2 Berigtiges restance af leje eller de øvrige nævnte udgiftsarter ikke senest 3 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.
- 10.3 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.

§ 11 Fraflytning

- 11.1 Ved lejemålets ophør skal lystbådene og alle faste indretninger fjernes af lejer uden ansvar eller omkostning for udlejer. Pæle skal trækkes op, med mindre der skriftligt aftales andet med udlejer.
- 11.2 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.

- 11.3 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.

§ 12 Særlige bestemmelser

- 12.1 Til det lejede hører ingen særskilt ret til at benytte kajarealer, veje eller andre tilstødende arealer til parkering, oplægning af materialer eller andet.
- 12.2 I tilfælde af adresseændring påhviler det lejer straks at underrette udlejer skriftligt herom. Alle meddelelser, herunder påkrav vedrørende betaling af skyldige ydelser, kan, med bindende virkning for lejer, stiles til den adresse, lejer senest har opgivet til udlejer.
- 12.3 Udlejer skal til enhver tid have adgang til det lejede.
- 12.4 Lejer er ansvarlig for enhver form for forurening, som følge af lejers aktiviteter på og ved det lejede efter lejemålets ikrafttræden.
- 12.5 Udlejer er ikke pligtig til at opretholde samme vanddybder som ved indgåelse af lejemålet 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.
- 12.6 Lejer må ikke udlede spildevand eller andet affald i havnen.
- 12.7 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. 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.
- 12.8 Lejer har ikke krav på isbrydning og kan ikke gøre erstatningsansvar gældende overfor udlejer for skade opstået som følge af isbrydning/manglende isbrydning.

§ 13 Tvister

- 13.1 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. Tvister mellem parterne vedrørende lejekontrakten skal behandles efter dansk ret.

§ 14 Bilag

- 14.1 Lejer bekræfter ved underskrivelsen af lejekontrakten at have modtaget og gennemgået en kopi af følgende bilag, der er en integreret del af lejekontrakten:

Bilag 1	Kontraktplan og tegning over anlægget.
Bilag 2	Standardreglement for overholdelse af orden i danske erhvervshavne.
Bilag 3	Havnereglement for Københavns havn.

§ 15 Underskrivelse

15.1 Lejekontrakten underskrives af Parterne. Hver part modtager og opbevarer et eksemplar.

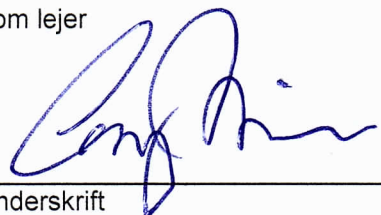
15.2 Indtil såvel udlejers som lejers underskrift på denne lejekontrakt foreligger, er den at betragte som et tilbud, som bortfalder hvis skriftlig accept ikke foreligger senest den 1. november 2017.

København, den 5/10-2017

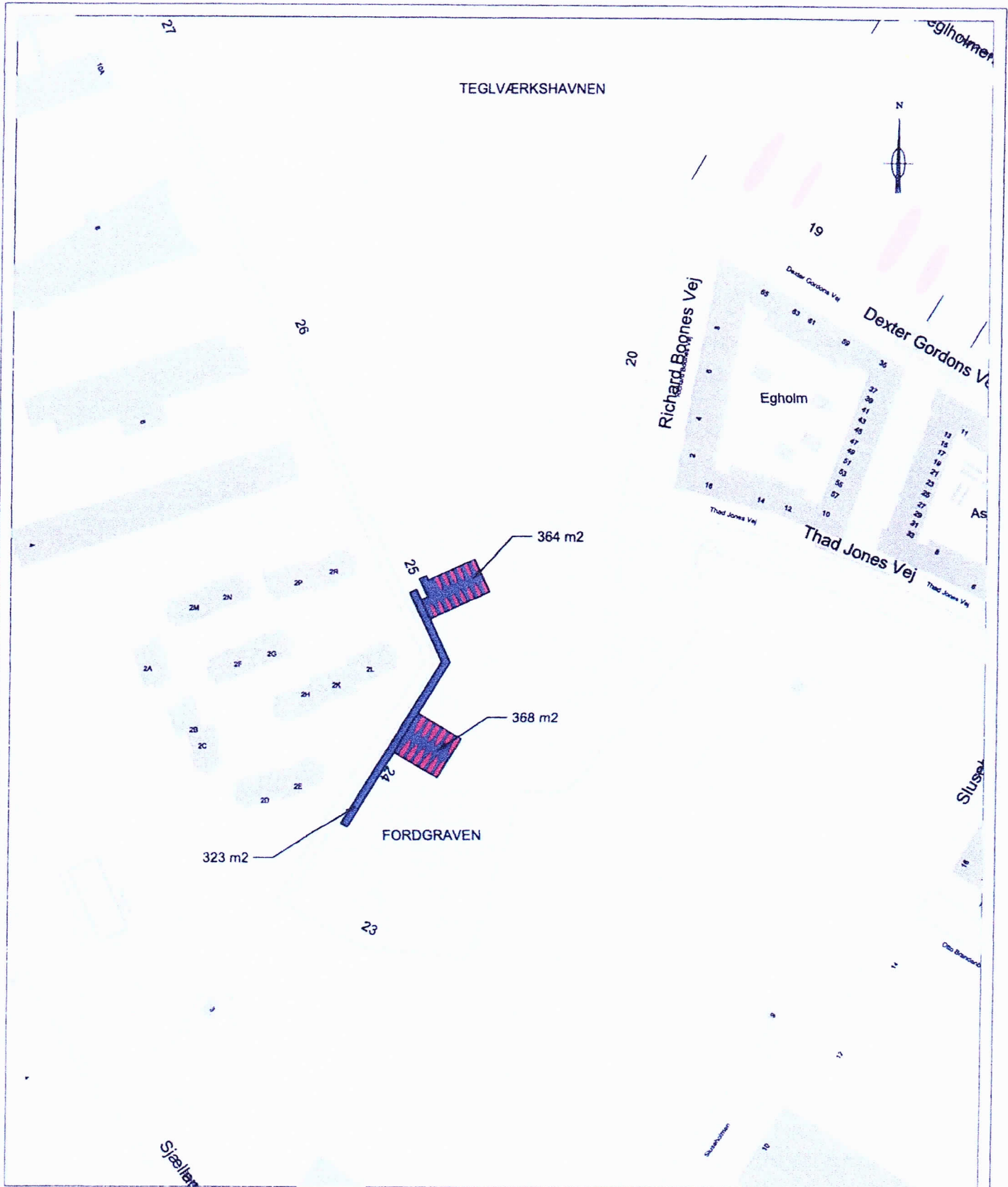
Som udlejer:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Som lejer



Underskrift



Vandareal ialt = 1055 m²

By & Havn I/S

Mål:
1:2000

Tegn. af
JBB

København d. 11.07.2017

Kontrakt-
plan

1

A-FH-1-00X



Hovedprojekt

NOTE Projektet er ikke myndighedsbehandlet ift ændring til flydebroer

Udf/kontr	Kontr	Godk	Revisionstekst	Dato	Rev
da	-	-	Mål: 1 : 500	2016.10.04	

Frederikskaj 2

Matr.nr. 161 Kongens Enghave, København

Oversight

Brygge og fælleshus

A-FH-1-00X



МТНДжбдм

Holscher Nordberg A/S

Vermundsgade 40A, 3 sal

2100 København Ø • 45 3920 0033 Sagsnr 1501