Dato: 01-02-2022

Sags ID: 449196

Lolland Kommune

Kommunale Havne

Postadresse

Nakskov Havn

Stensøvej 1

4900 Nakskov

Tlf.: 54 67 73 32

havne@lolland.dk

www.nakskovhavn.dk

Kontaktperson

Tummas Juul

Kommunale Havne

tuju@lolland.dk

Tlf.: 54677331

# Areallejekontrakt

Der er indgået følgende lejeaftale ("Aftalen") mellem:

**[Havnens navn]**

[Adresse]

[Adresse]

CVR-nr. [xx xx xx xx]

[e-mailadresse]

("Udlejer")

og

**[Lejers navn]**

[Adresse]

[Adresse]

CVR-nr. [xx xx xx xx]

[e-mailadresse]

(”Lejer”)

1. Det Lejede Areal

Det Lejede Areal er beliggende *[adresse], [matr.nr.]* og udgør ca. *[antal]* m2 (”Det Lejede Areal”). Det Lejede Areal er vist på tegningen vedlagt som bilag 1.1.

Det Lejede Areals stand pr. Ikrafttrædelsestidspunktet er dokumenteret ved fotodokumentation, der optages af parterne i fællesskab og vedlægges kontrakten som bilag 1.2.

1.3 Forefindes der dokumentation for forurening eller anden miljørapport for Det Lejede Areal ved kontraktens indgåelse, vedlægges dette kontrakten som bilag 1.3.

1. Varighed

Det Lejede Areal overtages af Lejer den *[dag/måned/år*] (”Ikrafttrædelsestidspunktet”).

Aftalen kan opsiges af parterne med 6 måneders skriftligt varsel til ophør ved udgangen af en måned.

Lejeforholdet kan dog tidligst opsiges fra Lejerens side til fraflytning den *[dato for uopsigelighedsperiodens ophør – kan være en anden periode end Udlejers]*.

Lejeforholdet kan tidligst opsiges fra Udlejerens side til fraflytning den *[dato for uopsigelighedsperiodens ophør*], jf. dog de generelle bestemmelser afsnit 8.

1. Anvendelse

Det Lejede Areal må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet end *[virksomhedens art]*.

1. Lejen

Den årlige leje er kr. *[xx]* pr. m2 excl. moms, og udgør således i alt kr. *[xx]* excl. moms.

Lejen tillægges moms og betales til Udlejer forud kvartalsvis hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1.oktober.

Ved underskrift af Aftalen betales for tiden fra ikrafttræden indtil den *[førstkommende dato for kvartalsleje*].

Senest 7 arbejdsdage efter underskrift af Aftalen indbetaler Lejer et depositum på kr. *[beløb*], svarende til *[0/3/6/9/12]* måneders leje.

Lejen kan reguleres i overensstemmelse med det i de generelle bestemmelser pkt. 13.1 angivne, *[dog minimum* *0/1/2/3/4 %]*.

1. Omsætningsforpligtelse

Lejeren garanterer Udlejer, at Lejers virksomhed vil tilføre Udlejer en omsætning i form af skibs- og vareafgifter på mindst *[0/100/150/200/300 %]* af den årlige leje inkl. reguleringer.

* 1. *[Såfremt Lejer ikke opfylder den aftalte omsætningsforpligtelse for et år, er Lejer forpligtet til at betale den manglende omsætning til Udlejer i forbindelse med første lejeopkrævning for det efterfølgende kalenderår****.***

*Eller*

*Hvis Lejer i et år har tilført havnen en mindre omsætning end den garanterede, er Lejer fritaget for at yde Udlejer godtgørelse for det manglende, i det omfang Lejer i et eller flere af de nærmest foregående 4 år har tilført havnen meromsætning ud over det garanterede.*

*Udligningen sker først med det ældste år indenfor den nævnte periode, derefter med det næstældste osv.].*

1. Det Lejede Areals aflevering

Ved ophør af Aftalen afleveres Det Lejede Areal oprenset for forurening forårsaget af Lejer. Oprensningen skal ske i en grad, så forureningen efter oprensningen er under de til enhver tid værende afskæringskriterier, som disse måtte blive fastlagt af miljømyndighederne.

Det Lejede Areal afleveres i øvrigt

*[I samme stand som det er overtaget**./*

*I samme stand som det er overtaget, dog bortset fra foranstaltninger, som parterne er enige om ikke skal foretages retablering for. /*

*I samme stand, som det er overtaget og fuldstændig ryddeliggjort, herunder for bygninger, fundamenter og installationer af enhver art. /*

*I samme stand som det er overtaget og fuldstændig ryddeliggjort, herunder for bygninger, fundamenter og installationer over daglig vandstand (kote 0). /*

*Eller andet er aftalt.]*

Aflevering skal i øvrigt ske i overensstemmelse med bilag 6.3 vedrørende procedure for aflevering af havnearealer. Der henvises ligeledes til de generelle bestemmelser afsnit 11.

1. Særlige aftaler
   1. For lejemålet gælder i øvrigt vedlagte generelle bestemmelser for leje af havnearealer, der udgør en integreret del af Aftalen, bilag 7.1. Lejer har fået udleveret, gennemgået og underskrevet de generelle bestemmelser senest samtidig med indgåelsen af Aftalen.

Parterne er enige om, at følgende særlige aftaler skal gælde for Aftalen forud for de generelle bestemmelser og hvad der ellers måtte være anført i Aftalen:

*[Eksempler – kan medtages efter nærmere aftale]*

*[Ved særlig miljørisiko]*

* + 1. *Da Lejer driver virksomhed med opbevaring af særligt farlige eller forurenende stoffer, er Lejer forpligtet til at tegne en særskilt forsikring til dækning af eventuelle skader, herunder miljøskader, forvoldt af Lejers aktiviteter. Dækningsomfanget og forsikringssummen aftales nærmere med Udlejer efter forslag fra Lejer. Lejer er forpligtet til at tegne forsikringen inden Ikrafttrædelsestidspunktet, fremvise forsikringspolicen samt dokumentere dennes gyldighed efter påkrav fra Udlejer.*

*[Forlængelse af lejeforhold]*

* + 1. *Nærværende lejeaftale er indgået som en forlængelse af tidligere lejeaftale indgået den [dag/måned/år] med efterfølgende tillæg. Det skal i den forbindelse præciseres, at parternes interne forhold efter ikrafttræden af nærværende kontrakt alene reguleres herefter, herunder efter Udlejers generelle bestemmelser for leje af havnearealer, dog med de nødvendige ændringer, der følger af, at der er tale om en forlængelse af et eksisterende lejeforhold og ikke indgåelse af et nyt. Det er således standen ved den oprindelige overtagelse af Det Lejede Areal, der skal lægges til grund i forbindelse med retablering ved fraflytning.*

*[Lejers betaling af omkostninger til oprettelse af lejekontrakten]*

* + 1. *Til dækning af dokumenterede omkostninger ved oprettelse af Aftalen, betaler Lejer kr. [beløb] med tillæg af moms, der opkræves sammen med første lejeopkrævning.*

*[Arealet overtages med allerede opført bygning på lejet grund som ikke tilhører havnen]*

* + 1. *Lejemålet overtages af Lejer sammen med den på lejemålet opførte bygning. Lejer overtager i den forbindelse retableringsforpligtelsen for lejemålet således, at lejemålet på fraflytningstidspunktet skal afleveres i overensstemmelse med retableringsbestemmelsen i pkt.6.2.*

*[Der ønskes forundersøgelse af arealet med henblik på konstatering af forureningsgraden inden overtagelsen]*

* + 1. *Senest 4 uger efter Lejers overtagelse af Lejemålet er Lejer og Udlejer forpligtet til i fællesskab at få foretaget miljømæssige undersøgelser med henblik på konstatering af en eventuel forurening af Lejemålet på Overtagelsestidspunktet. Miljørapporten udleveres til både Lejer og Udlejer og Parterne er enige om at rapporten skal inddrages i forbindelse med konstatering af eventuel yderligere forurening forårsaget af lejeren ved Lejers fraflytning.*

*Udlejer kan i forbindelse med lejemålets opsigelse kræve, at Lejer får foretaget jordbundsprøver senest 4 måneder før lejemålets ophør, med henblik på at dokumentere, at Det Lejede Areal ikke er påført yderligere forurening af Lejer i Lejers lejeperiode. Lejer afholder udgiften hertil.*

*[Der ønskes en rullende uopsigelighed]*

* + 1. *Den i 2.4 nævnte dato for uopsigelighedsperiodens ophør forlænges årligt automatisk, så uopsigelighedsperioden forbliver uændret.*

*[Der ønskes at indføre krav til kundernes grønne omstilling]*

* + 1. *Her kan indsættes aftale om kundens bidrag til den grønne omstilling i havnen.*

1. Kommunikation
   1. Parterne er enige om, at der med bindende virkning kan fremsendes påkrav til de anførte e-mailadresser. Parterne er forpligtede til at sikre, at den angivne e-mailadresse altid er korrekt og virksom.
2. Underskrifter

Aftalen er underskrevet af parterne i to originale eksemplarer, hvoraf hver part har modtaget et eksemplar.

Dato: Dato:

For Lejeren, For Udlejeren,

*[navn] [navn]*

**Bilag:**

Bilag 1.1 *[Tegning over Det Lejede Areal]*

Bilag 1.2 *[Fotodokumentation]*

Bilag 1.3 *[Miljørapport eller lignende]*

Bilag 6.3 Procedure for opsigelse og aflevering af havnearealer

Bilag 7.1 Generelle bestemmelser for leje af havneareal på *[havn]*