

Almindelige bestemmelser for leje af areal ved Hanstholm Havn

§ 1 Overtagelse og bebyggelse af arealet

Lejemålet overtages som beset, og i den stand, hvori det er og forefindes

Lejeren har ret til og er, såfremt udlejer afgiver skriftligt pålæg forpligtiget til for egen regning at opsætte et hegn i det lejede areals begrænsningslinier. Hegnet skal med hensyn til type og farve være i overensstemmelse med det af udlejer fastsatte i det ovennævnte pålæg. Hegnet skal vedvarende renholdes og i øvrigt holdes i god vedligeholdt stand. Eventuelle døre og porte i hegnet må ikke kunne åbnes udad. Udgifter til eventuelle fælleshegn afholdes forholdsmæssigt af de lejere, hvis arealer grænser op til sådanne hegn.

Lejer skal i forbindelse med bebyggelse for egen regning afholde samtlige omkostninger til diverse forsyningsvirksomheder (f.eks. el, vand, gas, kloak). Lejer skal selv indhente de fornødne tilladelser hertil.

Opførelse af bygninger, skure, andre stationære anlæg, herunder siloer, større mekaniske apparater, andre anlægsarbejder eller lignende og anbringelse af reklameskilte etc. på det lejede, må kun foretages efter forudgående skriftlig samtykke fra udlejer.

Omkostninger i forbindelse med opfyldelse af myndighedskrav vedrørende lejer egen indretning og drift afholdes af lejeren, og lejeren har ansvaret for opnåelse af fornødne myndighedsgodkendelser m.m. Lejeren indhenter endvidere godkendelse, såfremt dette kræves til senere ændringer af det lejede.

Planer og detailtegninger m.v. til de bygninger, anlæg etc., der ønskes opført, skal inden arbejdets påbegyndelse forelægges udlejer til dennes skriftlige godkendelse med dokumentation af, at de fornødne myndighedstilladelser er opnået. Væsentlige ændringer af det lejede og evt. bygningers og anlægs ydre fremtoning, må kun foretages efter forudgående skriftlig samtykke fra udlejer. Offentlige påbud om lejerens indretning og anvendelse efter det lejede kontraktmæssigt er afleveret er udlejer uvedkommende og efterkommes af lejeren uden udgifter for udlejer.

Porte, døre

Kræves der ved opførelse af eventuelle bygninger, anlæg, m.v., særlige funderingsarbejder, drager lejer omsorg for og er ansvarlig for, at der ikke ved udgravning, grundvandssænkning, lænepumpning af byggegruber, rammearbejder eller på anden måde forvoldes skade på kajindfatninger, nærliggende bygninger, anlæg etc.

Rambukke og lignende må kun anvendes efter forudgående skriftlig samtykke fra udlejer. Lejer påtager sig det fulde erstatningsansvar for eventuelle skader på bygninger, anlæg, havnekonstruktioner og –udstyr, trediemand eller trediemands ejendom, som måtte opstå som følge af lejers opførelse af bygninger, anlæg m.m., og lejer er forpligtiget til øjeblikkeligt at indstille arbejdet, såfremt der er risiko for, at sådanne anlægsarbejder medfører risiko for skade på havnens eller trediemands ejendom.

Såfremt lejer ikke kan anvende de offentlige parkeringspladser på havnen, skal lejer selv etablere de nødvendige parkeringspladser til virksomheden på det lejede areal. Parkering og håndtering af produkter fra lejers virksomhed må ikke finde sted i havnens gader og veje m.v.

§ 2 Arealets benyttelse

Arealet må kun benyttes i overensstemmelse med de i kontrakten fastsatte bestemmelser. Hvor hensynet til nærliggende kajindfatninger eller andre forhold gør det nødvendigt, kan der af udlejer fastsættes en maksimal belastning af arealet.

På arealet og i de på dette opførte bygninger må i almindelighed kun oplægges sådanne varer og sådant materiel, som omsættes søværts eller landværts af/til den virksomhed, hvortil arealet er udlejet.

Letantændelige varer samt eksplosive stoffer, ætsende eller idelugtende varer, som ved deres udseende eller på anden måde kan være ubehagelige for omgivelserne eller varer, der på anden måde er forurenende, må ikke oplægges med mindre udlejer og relevante myndigheder, herunder miljømyndighederne, giver tilladelse hertil. Det er udelukkende lejers ansvar, at de nødvendige tilladelser foreligger.

Der må ikke fra arealet udspredes generende røg, lugt, støv eller anden form for forurening og ikke fremkaldes generende støj ud over, hvad der er nødvendig følge af den brug, der er tilladt i kontrakten, og der må ikke på arealet uden udlejerens forudgående skriftlige tilladelse udøves nogen virksomhed, der forhøjer brandrisikoen for de nærliggende virksomheder.

Såfremt arealet bruges til oplæg af brandfarlige eller forurenende varer, væsker eller faste stoffer er lejer erstatningspligtig overfor udlejer for enhver skade, som påføres udlejer derved, uanset om den skadevoldende begivenhed kan tilregnes lejer som forsætlig eller uagtsom. Denne erstatningspligt omfatter også

oprensning efter jordforurening m.v., som konstateres i tiden efter lejemålets ophør, og forældes ikke.

Lejer er på samme måde erstatningspligtig overfor udlejer for enhver skade på havneværker, udstyr, fartøjer, redskaber og last m.v., som forårsages af kemikalier. Og/eller olieudslip, afledning fra olie- eller kemikalieholdigt eller anden form for forurenede spildevand, eller anden forurening af det lejede, eller forurening i øvrigt hidrørende fra den på det lejede drevne virksomhed.

For enhver skade, overfor trediemand er lejer erstatningspligtig forvoldt ved forurening forårsaget af lejer, som led i de erhvervsmæssige eller offentlige aktiviteter, der udøves fra det lejede, jf. den til enhver tid gældende lovgivning om erstatning for miljøskader.

Lejere, der i deres virksomhed anvender eller opbevarer tanke indeholdende olie eller kemikalier, der er nedgravet eller stillet på jorden, og lejere, der driver en virksomhed, der til enhver tid må anses at kunne ligestilles med de i den ovenfor gældende lovgivning nævnte eksempler, omfattes af erstatningspligten.

Med hensyn til force majeure, hændelighed, egen skyld etc. vedrørende eventuelle andre forekommende skader end forurenings-skader, henvises der til dansk rets almindelige regler på området.

I de på arealet eventuelt opførte bygninger må ikke uden forudgående skriftlig tilladelse fra udlejer foretages ændring i anvendelsen.

§ 3 Forhold til omkringliggende gader m.v.

Ind- og udlosning til og fra arealet må ikke unødigt afbryde eller væsentligt genere færdselen i de omkringliggende gader m.v. Faste eller bevægelige losseapparater, der rækker ud over det lejede areals begrænsningslinier, må ikke opføres uden udlejerens forudgående skriftlige samtykke. Apparater af denne og lignende art, som tillades opført, må, når de er ude af brug, ikke række ud over kaj eller bolværk eller i gadeprofilen mindre end 5,0 m over gadebelægningen.

Trafikken i havnen eller på kajen må ikke udover det efter forholdenes natur nødvendige generes ved apparaternes benyttelse. Lejeren erstatter den skade eller ulempe, som på grund af apparaterne opførelse, tilstedeværelse, benyttelse eller fjernelse forvoldes havnen eller trediemand.

Anbringelse af losseapparater og lignende medfører ikke nogen fortrinsret til benyttelse af bolværket ud for det lejede, men udlejer vil stedse søge at skaffe lejeren den bedst mulige adgang til at benytte apparatet.

Efter benyttelse af kran, opløsningstragte, transportører og lignende skal lejeren på benyttede arealer rengøre og fjerne spildt materiale m.v. hidrørende fra den på arealet udførte aktivitet.

§ 4 Renholdelse af arealer og gader

Lejeren skal inden for det lejede areal på tilbørlig måde renholde arealet samt eventuelt på dette værende veje, bygninger m.v.

Ligeledes påhviler det lejeren at renholde de på arealet værende gader og veje indtil midterlinien, således som det til enhver tid følger af offentlige forskrifter, herunder politivedtægten.

Medmindre andet er aftalt i denne kontrakt, er lejeren forpligtet til at overtage de grundejerne påhvilende forpligtelser i henhold til gældende love og vedtægter.

Sne, is og affald fra det udlejede areal må ikke henkastes på havnens pladser, gader, veje eller i havnens bassiner, med mindre udlejer giver forudgående skriftlig tilladelse hertil.

§ 5 Vedligeholdelse af lejers bygninger m.v.

Al vedligeholdelse og renholdelse af lejers bygninger og øvrige på det lejede værende anlæg, herunder også ledninger og installationer uden for skel m.v., påhviler lejeren således, at det stedse holdes i god vedligeholdelse stand. I modsat fald kan udlejer foranledige istandsættelse for lejers regning.

§ 6 Andre reglementer og bestemmelser

Lejeren er til enhver tid underkastet de reglementer og bestemmelser, der gælder for havnen, jf. særlig det for havnen gældende ordensreglement, såvel som de bestemmelser, der foreskrives af myndighederne, herunder plan- og miljømyndighederne samt arbejdstilsynet.

Lejeren indhenter selv og for egen regning eventuelle myndigheders godkendelser til brug for lejeren anvendelse af det lejede, og lejeren er ansvarlig for, at det lejede vedvarende drives indenfor rammerne af myndighedernes godkendelse.

Lejeren kan ikke gøre erstatningsansvar eller andre misligholdelsesbeføjelser gældende over for udlejer, såfremt det måtte vise sig, at myndighederne – uanset årsag – ikke giver de fornødne tilladelser til det lejedes bebyggelse, benyttelse, virksomhedens etablering og drift m.v.

§ 7 Udlejers dispositioner i forhold til lejede

Lejeren må finde sig i de ulemper, der fremkommer ved udførelsen af offentlige arbejder på havnen uden for det lejede areal, og kan ikke i sådan anledning gøre krav på erstatning eller fradrag i lejen.

Særlig bemærkes, at lejeren skal finde sig i ind- og udrykninger af bolværkslinien ud for det lejede. Udlejer er berettiget til imod at erstatte lejeren det derved direkte forvoldte tab at lade anbringe elektriske ledninger samt at føre vand-, gas-, elektricitets- og kloakledninger, tunneler, losseapparater m.v. ind over eller under det udlejede areal, når lejeren ikke derved hindres i udøvelsen af den i kontrakten hjemlede brug af arealet.

§ 8 Hvis udlejer får brug for arealet eller dele af det

Hvis udlejer i lejeperioden – i egenskab af havn – får brug for det udlejede areal til havnemæssige foranstaltninger, fx til vedligeholdelse, forbedring af havnen eller havnens faciliteter, kan udlejer uanset eventuel tillagt uopsigelighed, med 1 års skriftligt varsel, opsiges lejemålet til ophør til en af de i kontrakten nævnte datoer for betaling af lejen, mod at yde lejerens erstatning for de ham tilhørende bygninger m.v., som er beliggende på det lejede.

Ved erstatningsfastsættelsen skal der tages hensyn til den tilstand, bygningerne befinder sig i på ophørstids-punktet. Kan mindelig overenskomst om erstatning ikke opnås, afgøres erstatningsspørgsmålet ved voldgift, jf. § 25.

I stedet for at opsiges og yde erstatning som foran nævnt, kan udlejer med 1 års skriftligt varsel til en af de i kontrakten nævnte datoer for betaling af lejen, vælge at forlange lejerens tilhørende bygninger og anlæg flyttet til et andet bekvemt beliggende areal af nogenlunde samme størrelse, som udlejer da er pligtig at anvise, og således, at udlejer betaler flytteomkostninger tillige med øvrige direkte og dokumenterede udgifter, dog ekskl. driftstab eller andre indirekte tab for lejerens efter mindelig overenskomst eller fastsat ved voldgift, jf. § 25.

Såfremt udlejer skønner, at mindre afståelser af det udlejede areal til veje eller lignende er nødvendige – såfremt dette efter udlejers skøn ikke forhindrer lejers brug af lejede til formålet – må lejerens finde sig heri uden ret til at opsiges eller ophæve kontrakten mod en erstatning der, for så vidt mindelig overenskomst ikke kan opnås, ligeledes fastsættes ved voldgift, jf. § 26.

§ 9 Hvis bygninger brænder, nedrives eller ikke anvendes

Brænder, nedrives eller ligger bygninger ubenyttet hen, er udlejer berettiget til fremsætte krav om opførelse af nye bygninger eller anvendelse af eksisterende. Såfremt dette ikke er sket indenfor 6 måneder, efter at udlejer har fremsat kravet, kan udlejer opsiges lejemålet med 6 måneders varsel til en af de i kontrakten nævnte datoer for betaling af lejen.

§ 10 Udlejer tilsyn

Udlejer eller udlejers repræsentanter er berettiget til at påse, at arealet kun benyttes i overensstemmelse med kontraktens bestemmelser, og har derfor til enhver tid adgang til arealet.

Forefindes varer eller genstande, hvis oplægning på arealet ikke er tilladt, er udlejer efter forgæves skriftlig påkrav berettiget til at lade disse fjerne for lejerens regning.

Dersom lejerens efter udlejers skøn på noget punkt undlader at opfylde sine forpligtelser med hensyn til vedligeholdelse, renholdelse eller lignende, er udlejer berettiget til, efter udløbet af en denne fastsat rimelig frist til forholdets berigtigelse, at lade de nødvendige foranstaltninger bringes til udførelse for lejerens regning.

§ 11 Aflevering ved lejemålets ophør – depositum

Lejerens forpligter sig til, såfremt ikke anden skriftlig aftale træffes med udlejer, ved lejemålets ophør at aflevere arealet i samme stand, som det er overtaget, og fuldstændig ryddeliggjort – herunder for bygninger, fundamenter og installationer af enhver art – samt fri for jordforurening og anden form for forurening, jf. § 2, stk. 3 og 4.

I mangel heraf er udlejer berettiget til at lade arealet ryddeliggøre og rense for lejerens regning.

Bestemmelser for aflevering af arealet kan fastsættes i kontrakten.

Til sikkerhed for ovennævnte forpligtelser stilles ved kontraktens indgåelse et depositum svarende til 6 (seks) måneders leje ekskl. moms.

Sikkerhedsstillelse kan stilles enten som bankgaranti, i så fald skal denne godkendes af udlejer, eller som kontant beløb, der forrentes med indlånsrenten hos udlejers pengeinstitut.

Størrelsen af depositum reguleres i takt med areallejen.

Depositum og andre beløb beroende hos udlejer tilbageholdes, såfremt udlejer er nødsaget til at foretage rydning af arealet, miljøundersøgelser af det lejede og senere forestå eventuel forureningsbekæmpelse.

Konstateres der forurening på det lejede, kan udlejer stille krav om omgående etablering og iværksættelse af afværgeforanstaltninger til hindring af forureningsudbredelse samt bekæmpelse af denne.

Kræver den konstaterede forurening ikke omgående indgriben, kan udlejer og lejer, såfremt udlejer ikke kræver omgående iværksættelse af forurenings-bekæmpelsen, aftale, at lejerens stiller fuld dækkende bankgaranti i anerkendt pengeinstitut for senere oprensning. Oprensningen foretages derefter på et af udlejer til lejerens skriftligt meddelt senere tidspunkt.

Opfylder det lejede på fraflytningstidspunktet ikke den ovenfor angivne stand, kan udlejer kræve betaling for ydelser i henhold til kontrakten, for den periode, der medgår til istandsættelsen, herunder til en eventuel forureningsbekæmpelse.

§ 12 Fremleje

Fremleje eller anden form for overladelse af brugen af det lejede areal eller nogen del deraf, samt af lækaler i eventuelle bygninger tilhørende lejer på arealet – mod eller uden vederlag – må ikke finde sted uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse.

Udlejer kan kun godkende fremlejer til havnerelaterede virksomheder.

Godkendelse af fremleje til havnerelaterede virksomheder kan kun nægtes under hensyn til fremlejetagerens økonomiske forhold eller af andre havnevedkommende saglige grunde.

§ 13 Lejebetaling

Lejen forfalder forud til de i kontrakten nævnte terminer.

§ 14 Lejeregulering

Uanset eventuel uopsigelighed kan udlejer regulere den til enhver tid gældende arealleje hver 1. januar med den procentvise ændring i nettoprisindekset eller tilsvarende prisindeks. Regulering foretages i givet fald første gang den 1. januar efter lejemålets ikrafttræden, på grundlag af ændringerne i oktober-nettoprisindekset i det forudgående år.

§ 15 Forsikringer

Lejer forsikrer eventuelle bygninger på det lejede og det til lejers brug af det lejede eventuelt tilknyttede driftsmateriale og driftspersonale m.v., herunder bygningsbrandforsikring. Forsikringen dækker enhver skad på udlejers ejendom, på trediemand eller trediemands ejendom, som kan henføres til lejer brug af det lejede, dog undtaget miljøskadeforsikring.

§ 16 Skatter og afgifter

Lejen er fastsat under hensyn til, at udlejer betaler de nuværende grundskatter på arealet, mens nuværende og kommende skatter og afgifter af de af lejer på arealet opførte bygninger m.v., betales af lejer.

Lejer betaler endvidere lejemålets andel af fremtidige skatter og afgifter, herunder stigning i:

- a) Skatter, dækningsafgifter og andre afgifter, herunder grundskatter
- b) Samtlige afgifter og udefrakommende pålæg af enhver art vedrørende det lejedes drift og administration, herunder miljøtilsyn, spildevandsafgift, vandafgift, eventuelle bidrag til kloak, renovations-afgift, eventuelle vejbidrag, foranstaltninger vedr. ændringer af afløb til havnens bassiner, særlige havneforanstaltninger, der enten måtte blive pålagt som tilslutningsbidrag og/eller årlige bidrag etc., udefra af det offentlige.
- c) Bidrag pålagt af det offentlige til specielle formål, f.eks. olieforurening i havnen m.v.

Eventuelle afgifter/bidrag pålagt havnen udefra, engangsbidrag og evt. anlægsudgifter, betales af lejer ligeligt over 5 år, med mindre andet aftales i kontrakten. Beløbet forrentes med den til enhver tid gældende diskonto.

§ 17 Omklassificering

Såfremt udviklingen på havnen i form af forbedringer i infrastrukturen, af hensyn til såvel havnen som brugerne, gør det nødvendigt at foretage en omklassifikation, kan en sådan gennemføres med 6 måneders varsel til den 1. i en måned. En omklassifikation, kan tidligst få virkning 5 år efter lejemålets ikrafttræden.

En omklassifikation må ikke indebære lejerstigninger overstigende 20% af lejen på tidspunktet for omklassifikationens iværksættelse.

Efter foretagen omklassifikation kan ny omklassifikation tidligst ske efter udløbet af en 5-årig periode, regnet fra den tidligere omklassifikations ikrafttræden.

§ 18 Omsætningsgaranti

Omsætningsgarantien er gældende for virksomheder, der i forbindelse med virksomhedens aktiviteter har behov for adgang til kajer, terminaler m.m.

Lejer forpligter sig til at lade godsomsætningen (indførsel og/eller udførsel) på det lejede areal foregå fortrinsvis over kaj i havnen.

Lejer garanterer udlejer, at hans virksomhed på det lejede areal årligt vil tilføre havnen skibs- og vareafgifter af et nærmere defineret beløb, skibs- og vareafgifter svarende til (en procentsats) af den årlige leje eller en nærmere fastsat gods-omsætning.

Størrelsen af omsætningsgarantien er fastsat i lejekontrakten.

Omsætningsgarantien stiger automatisk forholdsmæssigt i overensstemmelse med den til enhver tid gældende leje, jf. §14,

Omsætningsgarantien beregnes for perioden 1. januar – 31. december.

I tilfælde af lejemålets ophør eller påbegyndelse inden for en periode bliver omsætningsgarantien beregnet i forhold til den forløbne eller påbegyndte periode.

Hvis lejer i et år har tilført havnen større omsætning end den garanterede, kan han inden for merværdien kræve tilbagebetalt, hvad han for den seneste garantiperiode har måtte godtgøre udlejer, fordi garantien ikke er nået.

Hvis lejer i et år på samme måde har tilført havnen mindre omsætning end den garanterede, er han fritaget for at yde udlejer godtgørelse for det manglende, i det omfang han den seneste garantiperiode har tilført havnen meromsætning ud over den garanterede.

Lejer er pligtig til en gang årligt at oplyse, og såfremt udlejer anmoder derom dokumentere, hvor stor en godsmængde der i det sidste forløbne år er transporteret – landværts og søværts – til og fra den på arealet liggende virksomhed, fordelt på varearter.

§ 19 Kontakt til lejer

Såfremt lejer ikke har sin daglige eller regelmæssige gang på havnen, skal han på anden vis sikre sig, at han kan modtage meddelelser og anvisninger fra havnen.

§ 20 Retslige forkyndelser

Retslige forkyndelser for lejer kan til enhver tid retsgyldigt finde sted på det lejede areal, for hvem af lejerens folk, der antræffes.

§ 21 Misligholdelse

Såfremt lejen, eller nogen anden i kontrakten fastsat afgift eller ydelse, trods påkrav ved anbefalet brev, udebliver 8 dage efter forfaldstid, eller såfremt lejereren på anden måde væsentligt misligholder kontrakten, er udlejer berettiget til at hæve lejemålet, og lejereren er i så fald pligtig til straks og uden erstatning inden for en af udlejer fastsat frist at fraflytte og ryddeliggøre, herunder rense arealet som i § 11 angivet. Alternativt kan udlejer vælge i stedet for ophævelse at foretage de fornødne foranstaltninger for lejers regning.

Efterkommer lejereren ikke sådant krav, kan udlejer på lejerens bekostning ved fogeden lade sig indsætte i besiddelsen af det udlejede. Lejereren er i alle tilfælde pligtig at betale leje for den tid, til hvilken lejemålet kunne opsiges af ham med almindeligt varsel, og til at erstatte udlejer ethvert af misligholdelsen følgende tab. Hvad udlejer indvinder eller burde indvinde ved arealets udnyttelse inden for ovennævnte tidsrum, skal dog komme lejereren til gode.

§ 22 Merværdiafgift

Leje, depositum og andre ydelser i henhold til kontrakten tillægges merværdiafgift i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler.

§ 23 Tinglysning

Lejer er berettiget til ved egen foranstaltning at lade kontrakten tinglyse på det lejede. Udlejer er ved kontraktens ophør berettiget til at foranledige lejekontrakten aflyst, idet lejers/udlejers opsigelses-givelse tjener til legitimation.

§ 24 Kontraktgenpart til lejereren

Den om lejemålet oprettede kontrakt forbliver i udlejers besiddelse, mens lejereren får udleveret en bekræftet genpart (kopi) af kontrakten.

§ 25 Udgifter til kontraktens oprettelse m.m.

De med kontraktens oprettelse, stempling og tinglysning samt med arealet afmærkning, evt. matrikulering og beregning forbundne udgifter afholdes af lejereren.

Afmærkning, arealberegning og lignende foretages af den af udlejer anviste landinspektør.

§ 26 Voldgift

Eventuelle tvivsspørgsmål vedrørende lejekontrakten afgøres af en til formålet nedsat voldgiftsret, hvortil havnebestyrelsen og lejer hver vælger et medlem, mens den stedlige underretsdommer fungerer som opmand.