

K O N T R A K T O M L E J E A F H A V N E A R E A L

Udlejer: Odense Havn A/S

CVR: 36 67 58 53

Adresse: Noatunvej 2
5000 Odense C

(herefter kaldet Udlejer)

Og

Lejer: Odense Kommune
By- og Kulturforvaltningen
Ejendom – Udlejning
Mrk. 36

CVR: 35 20 91 15

Adresse: Odense Slot, Nørregade 36
5100 Odense C

(herefter kaldet Lejer)

§ 1. Lejemålet

- 1.1 Lejemålet omfatter Havekolonien "Baagø Strand" Øster Dæmning, 5000 Odense C:
7,47 ha ubefæstet areal

herefter kaldet Lejemålet.

1.2 Plantegning over Lejemålet er vedlagt som bilag 1 til denne aftale.

§ 2. Anvendelse

- 2.1 Lejemålet skal anvendes til haver. Lejemålet må ikke uden Udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål. Bortset fra midlertidige lysthuse skal ændringer eller ombygninger, som kræver byggetilladelse, skriftligt godkendes af Udlejer, inden de igangsættes. Alle ændringer og ombygninger er for Lejers regning, og det skal forud for gennemførelse aftales, hvorvidt ændringer skal tilbageføres for Lejers regning ved fraflytning.
- 2.2 Lejer er til enhver tid ansvarlig for, at den faktiske anvendelse ikke er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter samt andre byrder og servitutter, som påhviler eller kommer til at påhvile Lejemålet. Lejer har således det fulde ansvar over for de påtaleberettigede myndigheder vedrørende Lejemålets benyttelse til det angivne formål, herunder navnlig ansvar ifølge bygge-, brand- og miljølovgivningen samt arbejdsmiljølovgivningen.
- 2.3 Lejers anvendelse må ikke være til gene for naboer og andre omkringværende. Lejer skal sikre at alle, der får adgang til Lejemålet omgås dette forsvarligt. Lejer skal sikre, at passage omkring Lejemålet kan ske uhindret.
- 2.4 Lejer er ansvarlig for enhver forurening, der kan henføres til Lejers aktiviteter, uanset om forureningen skyldes Lejers uagtsomhed. Lejer skal betale alle omkostninger for undersøgelser og oprensning i forbindelse med en sådan forurening inklusive omkostninger foranlediget af myndighedskrav, og Lejer er erstatningsansvarlig overfor Udlejer for ethvert tab i forbindelse med forureningen.
- 2.5 Lejer er erstatningsansvarlig for enhver skade - herunder hændelig - som påføres Lejemålet som følge af Lejers aktiviteter, installationer eller ombygninger.
- 2.6 Lejer er ansvarlig for al renholdelse af Lejemålet. Affald og lignende fra det lejede areal skal køres til en kommunal genbrugsstation.
- 2.7 Lejemålet er forsikret på sædvanlig vis af Udlejer. Stiger forsikringsomkostningen grundet Lejers aktivitet eller ændringer, skal Lejer betale differencen.

§ 3. Ikrafttræden /overtagelse

- 3.1 Lejeaftalen træder kraft den 1. april 2016, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.

3.2 Nærværende kontrakt er en nytegning af aftale af 1. april 1991 med adskillige 5 årige forlængelser, senest den 15. juni 2011. Matrikel af den oprindelige kontrakt, overtages som den er og forefindes og afleveres ved fraflytning i ryddet og pløjet stand. Eventuelle installationer skal af Lejer og for Lejers regning være afmonteret og fjernet til jordniveau efter lovens regler.

3.3 Lejeaftalen er tidbegrænset og udløber uden yderligere varsel den 31. december 2029.

Herefter kan lejeaftalen ved genforhandling forlænges på de ved genforhandlingen indgåede vilkår.

§ 4. Opsigelse

4.1 Lejemålet kan i lejeperioden opsiges af Lejer med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

4.2 Såfremt Udlejer i lejeperioden får brug for hele eller dele af det udlejede arealer til anvendelse for offentlige formål eller til Fynsværkets aktiviteter, har Lejer pligt til at afstå lejemålet med 3 måneders opsigelse. Udlejer er ikke erstatningspligtig.

§ 5. Fremleje og afståelse

5.1 Lejer har ikke ret at afstå Lejemålet.

5.2 Lejer har ikke ret til fremleje, det er dog særligt aftalt, at Lejer har tilladelse til at fremleje det Lejde til Odense Havelodsselskab af 1893.

§ 6. Årlig leje og depositum

6.1 Årlig leje for Lejemålet andrager kr. 3.518,50 + moms pr. ha. pr. år.

I alt en årlig leje i alt for Lejemålet på kr. 26.283,20 + moms

6.2 Leje forhøjes hvert år den 1. januar med den procentvise ændring af nettoprisindekset beregnet af Danmarks Statistik (Januar 2015 = 100) fra oktober det foregående år til oktober i det indeværende år. Første gang den 1. januar 2017.

6.3 Forbrug afregnes i henhold til bestemmelserne i § 7 i nærværende aftale.

6.4 Herudover er Udlejer berettiget til at gennemføre relevante lejestigninger, herunder stigninger i skatter og afgifter med udgangspunkt i disses størrelse pr. 1.1.2016, regulering til markedsløjen ifølge Erhvervslejelovens § 13 og stigninger som følge af Udlejers forbedringer af Lejemålet.

ODENSE HAVN

CVR/VAT no. 36 67 58 53
Noatunvej 2, DK-5000 Odense C
Tel: +45 7228 2000 - Fax: +45 7228 2030
info@odensehavn.dk - www.odensehavn.dk

- 6.5 Lejen betales halvårligt forud hver den 1. januar og 1. juli via PBS eller kontonr. 8117 - 2772595. Betaling mærkes "Baagø Kolonihaveforening". Udlejer kan anvise anden betalingsform/konto. Udlejer fremsender faktura.
- 6.6 Alle krav, som udspringer af denne lejekontrakt, er pligtig pengeydelse.

§ 7. Forbrug m.v.

7.1 Udover lejen jf. § 6 skal Lejer betale følgende udgifter direkte til leverandøren:

7.1.1 Elforbrug til lejemålet, herunder elforbruget fra den på lejemålet værende pumpestation, som driver afvandingsanlægget.

Pumpestationens elforbrug er efter Udlejers bedste skøn estimeret til følgende

- | | | |
|---|--|------------------|
| - | ca. 2.500 kWh årligt á ca. 1 kr./kWh i 2016-priser = | 2.500 kr. |
| - | Elforbrug årligt i alt, i 2016-priser = | 2.500 kr. |

7.1.2 Vandforbrug og de hertil knyttede afgifter, herunder til vandafledning, grønne afgifter m.v.

7.1.3 Bortskaffelse af affald

7.2 Lejer forestår og bekoster selv el- og vandinstallationer og lignende. Projekter relateret hertil skal inden udførelsen være godkendt af udlejer.

Ved ikrafttrædelse af nærværende kontrakt godkender udlejer eksisterende installationer, som opfylder samtlige relevante myndighedskrav.

§ 8. Vedligeholdelse

8.1 Vedligeholdelse af Lejemålet påhviler Lejer, herunder render og dræn.

Lejemålet, der er beliggende i Baagø Inddæmmede Strand, ligger delvist under den daglige vandstand i kanalen, men beskyttet af diger. Tørholdelse af lejemålet er delvist sikret af det på lejemålet etablerede afvandingsystem. Enhver form for eftersyn, service og vedligeholdelse, af vandingsanlægget, herunder pumpestationen, påhviler Lejer.

Anslåede udgifter efter Udlejers bedste skøn til eftersyn, service og vedligeholdelse af vandingsanlæg, herunder pumpestationen er estimeret til følgende

- | | | |
|---|---|-----------|
| - | Slamsugning – estimeret til ca. 10 timer årligt á ca. 1.000 kr./time = | 5.000 kr. |
| - | VVS besigtigelse/vedligeholdelse – estimeret til ca. 15 timer årligt á 400 kr./time = | 6.000 kr. |
| - | Eftersyn af pumpe – estimeret til ca. 2.500 kr. årligt = | 2.500 kr. |

ow

- Oprensning af grøfter/dræn – estimeret til ca. 8.050 kr. årligt = 8.050 kr.
- Eftersyn, service og vedligeholdelse i alt i 2016 priser = 21.550 kr.

Lejer skal holde Lejemålet i en standard, svarende til da Lejemålet blev overtaget på ikrafttrædelsestidspunktet.

- 8.2 Al vedligeholdelse, som måtte kræves af myndighederne, påhviler Lejer, idet Lejer skal friholde Udlejer for ethvert ansvar og enhver udgift over for det offentlige eller private, hvis det har forbindelse med arealets fremtidige benyttelse.

§ 9. Husorden og brug af udenoms- og fællesarealer

- 9.1 Lejemålet skal holdes i pæn og velvedligeholdt stand, fri for løsøre og opmagasinering.

§ 10. Fraflytning og tilbagelevering af Lejemålet

- 10.1 Senest kl. 12.00 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet - og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag - skal Lejer tilbagelevere Lejemålet med hvad dertil hører i ryddet stand.
- 10.2 Inden ophørstidspunktet har Lejer ret og pligt til at fjerne Lejers løsøre og inventar samt tekniske installationer og ombygninger bekostet og indsat i Lejemålet af Lejer med mindre andet aftales med Udlejer.
- 10.3 Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra enten Udlejer eller Lejer en fælles besigtigelse af Lejemålet (flyttesyn) for fastsættelse af de mangler, som skal afhjælpes. Ved flyttesynet skal Lejemålet være ryddet. Udlejer udarbejder derefter en fraflytningsrapport.
- Efter flyttesynet er Lejer således afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler i Lejemålet.
- 10.4 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved Lejemålet, kan Udlejer ikke gøre krav gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra flyttesynet.
- 10.5 Findes der ved flyttesynet mangler, kan Udlejer forlange kontant betaling af udbedringsomkostningerne, med tillæg af leje og forbrug samt andre omkostninger efter § 6-8 i udbedringsperioden. Betaling skal også ske dersom Udlejer vælger ikke at få manglerne udbedret.

§ 11. Tvister

- 11.1 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, skal afgøres ved voldgift.

§ 12. Øvrige betingelser


- 12.1 Udlejer og Lejer afholder egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.
- 12.2 Lejekontrakten kan ikke tinglyses.
- 12.3 Denne erhvervslejekontakt udgør det samlede aftalegrundlag mellem Udlejer og Lejer

Det præciseres, at Erhvervslejeloven i øvrigt ikke er gældende for denne erhvervslejekontrakt, idet Lejemålet ikke er omfattet af lovens anvendelsesområde.

Dato: 31/3-2016
som Udlejer
Odense Havn

Dato: 26/4-2016
som Lejer
Odense Kommune


Susanne Willers


(Tegningsberettiget for Odense Kommune)
Lars Bonne Christensen, Funktionsleder,
Udlejning - Ejendoms

Vedlagte bilag:

Bilag 1 lejemålstegning



By- og Kulturforvaltningen
Drift og Anlæg
Ejendom
Nørregade 36-38
5000 Odense C

Bilag 1



SW