Almindelige betingelser for leje af arealer ved Hirtshals Havn

Indholdsfortegnelse

§ 1 3

1. Overtagelse af pladsen 3
2. Indhegning 3
3. Lejers ledninger udenfor det lejede areal 3
4. Opførelse af bygninger, skure og lignende 3

§ 2 4

1. Arealets benyttelse 4
2. Arealets brug 4
3. Renholdelse 4
4. Miljø og forurening 5

§ 3 5

1. Forhold til de omliggende gader og kajer 5

§ 4 6

1. Vedligeholdelse af bygninger mv. 6

§ 5 6

1. Havnens dispositioner i forhold til det udlejede areal 6

§ 6 7

1. Lejers ansvar 7

§ 7 7

1. Det lejede areals stand ved fraflytning 7

§ 8 8

1. Lejers fraflytning. 8

§ 9 8

1. Forsikringer 8

§ 10 9

1. Skatter og afgifter 9

§ 11 9

1. Moms 9

§ 12 9

1. Det lejedes stand ved overtagelsen samt vedligeholdelsespligt i de tilfælde, hvor lejekontrakten gælder såvel arealet som de på arealet opførte bygninger 9

§ 13 10

1. Skiltning 10

§14 11

1. Lejers repræsentant 11

§15 11

1. Tilsyn med arealets benyttelse mv. 11

§ 1

1. Overtagelse af pladsen

1.1 Lejer overtager Arealet i den stand, hvori den ved lejemålets indgåelse forefindes.

2. Indhegning

2.1 Lejer er berettiget og efter Hirtshals Havns pålæg forpligtiget til, hvor bygningerne ikke ligger langs Arealets grænselinjer, i disse sidste at lade anbringe stakit, hegn eller plankeværk efter Hirtshals Havns nærmere bestemmelse. Sådant hegn skal have et, efter Hirtshals Havns vurdering, ordentligt udseende også, hvad angår farve. Hegnet skal ligeledes vedligeholdes på en, efter Hirtshals Havns vurdering, passende måde. Den mod gade vendende side af hegnet skal have en jævn flade, ligesom hegnet skal være så højt og solidt, at det er i stand til at holde de på arealet oplagrede genstande indenfor hegnet.

2.2 Porte og døre i hegnet må ikke kunne åbnes udad. Er der fælles hegn mellem to udlejede arealer, kan Hirtshals Havn afgøre eventuelle spørgsmål om fordeling af udgifter til hegn og vedligeholdelse af dette.

3. Lejers ledninger udenfor det lejede areal

3.1 Enhver etablering af ledninger skal på forhånd godkendes af Hirtshals Havn, som udsteder nødvendig opgravningstilladelse. Lejer er, medmindre andet er aftalt skriftligt, forpligtet til at afholde samtlige udgifter til etablering af ledninger.

Lejer er forpligtet til at overholde samtlige regler fastlagt i Hirtshals Havns til enhver tid gældende betingelser om bygge- og gravetilladelser.

4. Opførelse af bygninger, skure og lignende

4.1 Opførelse af bygninger, skure, større mekaniske apparater og lignende på det lejede areal må kun ske efter forud indhentet skriftlig tilladelse fra Hirtshals Havn. Tegninger til de bygninger og anlæg, der agtes opført, skal forinden opførelsen påbegyndes forelægges Hirtshals Havn til skriftlig godkendelse, efter de er godkendt af de relevante bygnings-, brand-, sundheds- og miljømyndigheder.

4.2 Opførelse Hirtshals Havn kan kræve dokumentation for, at alle fornødne godkendelser er indhentet af Lejer forinden påbegyndelse af byggeriet.

4.3 Det samme, jf. pkt. 11.1 – 11.2, gælder for tilbygninger og ombygninger.

4.4 Porte, døre og vinduer, hvis underkant ikke er holdt mindst 2,2 meter over terrænhøjde, må i almindelighed ikke, når de åbnes, række udenfor arealets begrænsningslinjer.

4.5 Såfremt der for opførelse af bygningsværker, som ovenfor nævnt, kræves særlige funderingsarbejder, må der ved udførelsen af sådanne drages omsorg for, at der ikke ved udgravning, lænspumpning af byggegruber, rammearbejder eller lignende forvoldes skade på kajindfatninger, nærliggende bygninger, anlæg mv.

4.6 Lejer er ansvarlig for al skade, som ved udførelsen af sådanne arbejder måtte forvoldes Hirtshals Havn eller andre.

§ 2

1. Arealets benyttelse

1.1 Arealet må udelukkende benyttes i overensstemmelse med de i lejekontrakten herom fastsatte bestemmelser. Hvor hensynet til nærliggende kajindfatninger eller andre forhold gør det nødvendigt, kan der af Hirtshals Havn fastsættes en maksimalbelastning af arealet.

1.2 Der må ikke på de lejede arealer uden Hirtshals Havns særlige tilladelse udøves nogen virksomhed, der forhøjer brandforsikringspræmien for de nærliggende virksomheder.

1.3 På arealet og i de på dette opførte bygninger må der i almindelighed kun oplægges sådanne varer og sådant materiel, som udlosses fra eller indlades i skib i havnen, eller som benyttes i den virksomhed, hvortil arealet er udlejet.

2. Arealets brug

2.1 I de på arealet eventuelt opførte bygninger må ikke uden særlig tilladelse indrettes beboelse, ligesom der ej heller uden Hirtshals Havns tilladelse må indrettes eller drives butikker for detailhandel.

3. Renholdelse

3.1 Lejer skal på tilbørlig måde renholde det lejede areal samt eventuelt på dette beliggende veje, bygninger mv. Enhver af Hirtshals Havns forpligtelser som grundejer i henhold til rotteudryddelseslove overtages af Lejer fra nærværende lejekontrakts indgåelse og frem til dennes ophør.

3.2 Sne, is og affald fra det udlejede areal må ikke henkastes på Hirtshals Havns arealer, veje eller i havnens bassiner.

3.3 Såfremt Lejer ikke efterlever forpligtelserne i § 2, pkt. 3, medfører dette, at Hirtshals Havn kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

3.4 Endvidere er Hirtshals Havn berettiget til at lade arealet renholde i overensstemmelse med ovenfor. Udgifterne, som Hirtshals Havn har haft til dette formål, skal betales af Lejer senest 7 dage efter påkrav. Betaling af det pågældende beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

4. Miljø og forurening

4.1 Lejer er forpligtiget til at reducere generende røg, lugt, støj, rystelser, lyspåvirkning, støv, forurening eller lignende udover, hvad der er nødvendige følger af den brug, som er tilladt i Lejers lejekontrakt.

4.2 Lejers brug må ikke medføre forurening af det lejede areal og/eller øvrige arealer på Hirtshals Havn. Lejer er ansvarlig for enhver forurening af det lejede areal. Deponering af farlige og forurenende stoffer på ejendommen må ikke finde sted uden der foreligger skriftlig godkendelse fra Hirtshals Havn, samt dokumentation for tilladelse fra de relevante myndigheder til deponeringen.

4.3 Let antændelige varer samt eksplosive stoffer, ildelugtende varer eller varer, som ved deres udseende eller på anden måde kan være til ubehag for omgivelserne, må ikke oplægges, medmindre Hirtshals Havn giver særlig tilladelse hertil.

4.4 Såfremt arealet benyttes til oplagring af brandfarlige væsker, er Lejer ansvarlig for, at der ikke i forbindelse med anlæggets anbringelse, drift eller fjernelse påføres Hirtshals Havn udgifter, ligesom Lejer er ansvarlig overfor Hirtshals Havn for skade på havneværker, fartøjer, beholdninger af levende fisk mv., som forårsages af oliespild eller afledning af olieholdigt spildevand fra arealet.

4.5 Lejer er ansvarlig for, at brugen af det lejede areal til enhver tid er miljømæssigt forsvarlig. Alle udgifter til undersøgelser, oprensning eller erstatningskrav i anledning af forurening, der hidrører fra Lejers virksomhed påhviler Lejer. Dette gælder uanset, hvornår krav fremsættes og uanset om krav fra tredjemand måtte være rettet mod Hirtshals Havn.

§ 3

1. Forhold til de omliggende gader og kajer

1.1 Ind- og udlosning til og fra arealet må ikke afbryde færdslen i de omkringliggende gader.

1.2 Faste eller bevægelige losseapparater, der rækker udover eller overspænder kaj eller kajgade, må ikke opføres uden Hirtshals Havns tilladelse. Apparater af denne og lignende art, som tillades opført, må, når de er ude af brug, ikke række ud over kaj eller bolværk eller ind i for tilstedeværende jernbarnespor foreskrevne frie profiler. Trafikken i havnen eller på kajen må ikke udover det efter forholdenes natur nødvendige generes ved apparaternes benyttelse, ved støv eller på anden måde. Lejer er ansvarlig for den skade eller ulempe, som på grund af apparaternes opførelse, tilstedeværelse, benyttelse eller fjernelse forvoldes havnen.

1.3 Anbringelse af losseapparater og lignende medfører ikke nogen fortrinsret til benyttelse af bolværk ud for det lejede areal.

1.4 Efter benyttelse af kran, udleveringsslisker og lignende skal Lejer rense kajgaden og spor for eventuelt spildt materiale, ligesom Lejer i øvrigt skal fjerne anden form for forurening, hidrørende fra den på arealet drevne virksomhed eller forvoldt af personer for hvis handlinger Lejer er ansvarlig.

1.5 Hirtshals Havn kan for Lejers regning foranstalte oprydning, såfremt Lejer ikke straks efter endt benyttelse foretager tilstrækkeligt oprydning/rensning, jf. ovenfor. Udgifterne, som Hirtshals Havn har haft til dette formål, skal betales af Lejer senest 7 dage efter påkrav. Betaling af det pågældende beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 4

1. Vedligeholdelse af bygninger mv.

1.1 Bygninger og øvrige på arealet værende anlæg mv. skal af Lejer vedligeholdes på en efter Hirtshals Havns vurdering forsvarlig måde og skal have et ordentligt udseende – også med hensyn til farve – efter beliggenheden.

§ 5

1. Havnens dispositioner i forhold til det udlejede areal

1.1 Lejer må finde sig i de ulemper, der fremkommer ved Hirtshals Havns udførelse af arbejder, tiltag, afspærringer m.v., der er nødvendige for opretholdelse af og sikring af havnens drift. Lejer kan ikke i sådan anledning gøre krav på erstatning eller fradrag i lejen e.a.

1.2 Hirtshals Havn er berettiget til imod at erstatte Lejer den derved direkte forvoldte skade at lade anbringe el-ledninger, lamper og lignende på de Lejer tilhørende bygninger samt føre vand-, gas-, El- og kloakledninger, tunneler, losseapparater mv. ind over eller under det lejede areal, når Lejer ikke derved hindres i udøvelsen af den i lejekontrakten hjemlede brug af det lejede areal.

§ 6

1. Lejers ansvar

1.1 Lejer er til enhver tid underkastet de offentligretlige forskrifter, reglementer og bestemmelser, der gælder for Hirtshals Havn og dennes havnedrift. Lejer er pligtig at skadesløsholde Hirtshals Havn for alt ansvar, som måtte opstå ved overtrædelse af disse autoriteters påbud.

1.2 Ligeledes er Lejer pligtig at skadesløsholde Hirtshals Havn for ethvert ansvar og erstatningskrav, der måtte fremkomme i anledning af ulemper for omgivelserne ved røg, lugt, støj, rystelser, lyspåvirkning, støv og forurening mv. fra den på arealet drevne virksomhed.

§ 7

1. Det lejede areals stand ved fraflytning

1.1 Lejer er forpligtiget til at aflevere det lejede areal i fuldstændig ryddeliggjort stand.

1.2 På Hirtshals Havns forlangende skal Lejer uden udgift for Hirtshals Havn fjerne og foretage retablering efter de indretninger og installationer, som Lejer har udført. Lejer er ikke berettiget til at foretage sådan retablering, med mindre der foreligger skriftlig godkendelse fra Hirtshals Havn.

1.3 Ryddeliggørelsen af arealet omfatter ligeledes forurening af arealet. Dette er gældende uanset tidspunktet for, hvornår forureningen er sket. Lejer hæfter således for den til enhver tid konstaterbare forureningen på grunden, uanset om det er Lejer selv, en tidligere lejer eller tredjemand, der er ansvarlig for forurening.

1.4 Hirtshals Havn kan stille krav om, at Lejer, for egen regning, i forbindelse med aflevering, skal udlevere en attest fra en relevant autoriseret myndighed eller virksomhed, der dokumenterer, at Det Lejede ikke er forurenet

1.5 I det tilfælde, at Det Lejede ikke afleveres i kontraktmæssig stand, herunder hvis der kan konstateres forurening, er Hirtshals Havn berettiget til at kapitalisere kravet og kræve erstatning af Lejer herfor.

1.6 Lejer kan ikke i anledning af forurening af arealet rejse nogen form for erstatningskrav mod Hirtshals Havn i forbindelse med ryddeliggørelse af arealet.

1.7 Lejer skal friholde Hirtshals Havn i forbindelse med eventuelle erstatningssager mod tidligere Lejer eller Lejer fra de omkringliggende.

1.8 Lejer skal ligeledes friholde Hirtshals Havn for eventuelle erstatningskrav rejst af fremtidige lejere pga. forurening.

§ 8

1. Lejers fraflytning.

1.1 Med mindre andet aftales, skal Lejer fraflytte lejemålet senest 15 dage forinden tidspunktet for lejeforholdets ophør af hensyn til det lejedes areals istandsættelse. Ved vanrøgt eller anden uforsvarlig omgang med det lejede er Lejer endvidere forpligtet til at betale leje i perioden fra lejefor- holdets ophør og indtil istandsættelse har fundet sted.

1.2 Istandsættelse herunder retablering sker ved Hirtshals Havns foranstaltning, idet Hirtshals Havn vælger de håndværkere, der skal udføre arbejdet. Arbejdet skal ske uden ufornødent ophold.

1.3 I tilfælde af, at Lejer har etableret bygninger eller andre faste anlæg, herunder også ledninger, er Hirtshals Havn berettiget til at stillet krav om, at Det Lejede skal afleveres fri for bygninger og fast anlæg af enhver slags. Hvis Lejer ikke har gjort dette, er Hirtshals Havn berettiget til at kapitalisere kravet om fjernelse af bygninger og kræve erstatning af Lejer herfor.

1.4 I det tilfælde, at Hirtshals Havn ikke stiller krav om at bygninger eller andre faste anlæg som Lejer har opført skal fjernes, er Lejer ikke forpligtet til at fjerne disse. Hirtshals Havn er dog ikke forpligtet til at betale erstatning for disse, medmindre der er indgået særskilt aftale herom, f.eks. hvis det skyldes Hirtshals Havns opsigelse.

1.3 Det lejede areal skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningsdagen. Såfremt Lejer på dette tidspunkt ikke har fjernet sine ejendele fra det lejede areal, er Hirtshals Havn berettiget til at bortskaffe dem for Lejers regning. Lejer er endvidere forpligtet til at betale leje, indtil bortfjernelsen har fundet sted samt erstatte Hirtshals Havn ethvert tab i den anledning, herunder f.eks. tab af lejeafgift og erstatning til anden lejer.

§ 9

1. Forsikringer

1.1 Lejer er forpligtiget til at tegne sædvanlig brand- og husforsikring vedrørende bygningerne på det lejede areal, jf. gældende lovgivning herom.

1.2 Lejer er endvidere forpligtiget til at tegne enhver yderligere forsikring, som skulle være nødvendig, herunder driftsmæssige forsikringer, jf. gældende lovgivning herom.

1.3 Såfremt Lejers særlige brug af det lejede medfører en forøgelse af Hirtshals Havns eller tredje- mands præmieudgift til forsikring vedrørende arealet eller ejendomme mv., jf. også § 2, pkt. 1.2,

påhviler det Lejer at betale den forøgede forsikringspræmie. Betaling skal ske senest 7 dage efter påkrav, og betaling er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§ 10

1. Skatter og afgifter

1.1 Skatter og afgifter af selve arealet betales af Hirtshals Havn, mens skatter og afgifter af de af Lejer på arealet opførte bygninger mv. betales af Lejer.

§ 11

1. Moms

1.1 Arealet er momsregistreret, og samtlige Lejers ydelser ifølge lejekontrakten pålægges moms, for tiden 25 %. Momsen erlægges samtidig med Lejers øvrige ydelser i forbindelse med de almindelige betalingsterminer. Betaling af moms er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

1.2 Hirtshals Havn er berettiget til med 3 måneders varsel til et kvartals begyndelse at ændre ejendommens momsregistreringsforhold.

§ 12

1. Det lejedes stand ved overtagelsen samt vedligeholdelsespligt i de tilfælde, hvor lejekontrakten gælder såvel arealet som de på arealet opførte bygninger

1.1 Det lejede areal overtages af Lejer i det hele i den stand, hvori det er og forefindes ved lejemålets start, og som beset og godkendt af Lejer.

1.2 Lejer har den fulde vedligeholdelsespligt af det lejede areal samt eventuelle bygninger og anlæg mv. herpå. Vedligeholdelsespligten omfatter også fornøden fornyelse.

1.3 Vedligeholdelsespligten omfatter konkret følgende:

A. Maling og vedligeholdelse af de på det lejede areal opførte bygninger, hegn, stakitter mv.
B. Ruder og maling af vinduesrammer i de på det lejede areal opførte bygninger.
C. Indretninger, installationer og fast inventar af enhver art i de på det lejede areal opfør- te bygninger mv., herunder V.V.S.-installationer og el-installationer som for eksempel cisterner, WC- og vaskekummer, vandhaner, vandlåse m.v.

D. Indretninger til afløb og til forsyning med gas, vand, varme, elektricitet o.l. samt rensning af afløb, afgrænset ved disse installationers og indretningers tilslutninger til hovedledninger i de på det lejede areal opførte bygninger.
E. Indvendige bygningsdele i de på det lejede areal opførte bygninger, herunder låse, nøgler, beslag og dørhåndtag.

1.4 Det lejede areal samt eventuelle bygninger mv. her på skal til enhver tid fremtræde i velvedligeholdt stand, og Hirtshals Havn er til enhver tid uden varsel berettiget til at besigtige lejemålet med henblik på konstatering af, om Lejers vedligeholdelsesforpligtelse er opfyldt.

1.5 Lejer er forpligtet til straks at udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som Hirtshals Havn kræver til opfyldelse af de i § 12 nævnte bestemmelser.

1.6 Såfremt Lejer ikke uden ugrundet ophold efter modtagelsen af skriftligt påkrav har udført det påkrævede vedligeholdelsesarbejde, er Hirtshals Havn berettiget til selv at lade arbejdet udføre. Udgifterne, som Hirtshals Havn har haft til dette formål, skal betales af Lejer senest 7 dage efter påkrav. Betaling af det pågældende beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

1.7 Til udførelse af vedligeholdelsesarbejder er Lejer forpligtet til at vælge anerkendte og momsregistrerede håndværkere. Hirtshals Havn kan modsætte sig anvendelse af bestemte håndværkere, såfremt Hirtshals Havn har rimelig grund hertil. Alt arbejde skal udføres fagmæssigt korrekt.

§ 13

1. Skiltning

1.1 Lejer har efter skriftlig godkendelse og anvisning af Hirtshals Havn ret til at foretage skiltning.

1.2 Udformningen og placeringen skal opfylde offentligretlige forskrifter og myndighedskrav, og Lejer drager selv omsorg for eventuel godkendelse af skiltning hos myndighederne.

1.3 Alle omkostninger i forbindelse med skiltning afholdes af Lejer, der under lejemålet er forpligtet til at sørge for, at skiltningen hele tiden fremtræder pæn og vedligeholdt.

1.4 Ved lejemålets ophør er Lejer pligtig at fjerne skiltningen for egen regning, herunder at fjerne ethvert spor fra arealet og de eventuelle bygninger og anlæg mv., der er opført herpå, af skilte, reklamer og lignende.

1.5 Såfremt Lejer ikke efter Hirtshals Havns vurdering behørigt opfylder forpligtelsen i pkt. 1.4, er Hirtshals Havn berettiget til selv at lade arbejdet udføre. Udgifterne, som Hirtshals Havn har haft til dette formål, skal betales af Lejer senest 7 dage efter påkrav. Betaling af det pågældende beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

§14

1. Lejers repræsentant

1.1 Lejer skal, såfremt denne tager bolig udenfor Hirtshals by, angive en kontaktperson, der er bosiddende i nærheden af Hirtshals Havn, til hvem meddelelser og anvisninger fra Hirtshals Havn kan gives med samme gyldighed, som var de givet til Lejer selv.

§15

1. Tilsyn med arealets benyttelse mv.

1.1 De af Hirtshals Havn befuldmægtigede skal være berettigede til at påse, at det lejede areal udelukkende benyttes i overensstemmelse med det i lejekontrakten aftalte formål, og skal derfor til enhver tid have adgang til dette.

1.2 Forefindes varer eller genstande, hvis oplagring på det lejede arealet ikke er tilladt, jf. lejekontrakten og nærværende betingelser, er Hirtshals Havn berettiget til at lade disse fjerne. Udgifter, som Hirtshals Havn har haft til dette formål, skal betales af Lejer senest 7 dage efter påkrav. Betaling af det pågældende beløb anses som pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

1.3 Endvidere anses oplagring af varer og genstande, jf. § 15, pkt. 1.2, for misligholdelse af lejekontrakten.

1.4 Dersom Lejer efter Hirtshals Havns skøn på nogen måde undlader at opfylde sine forpligtigelser med hensyn til vedligeholdelse, renholdelse eller lignende, er Hirtshals Havn berettiget til efter ud- løbet af en af Hirtshals Havn fastsat frist til forholdets berigtigelse at lade de nødvendige foranstaltninger bringe til udførelse. Udgifterne, som Hirtshals Havn har haft til dette formål, skal beta- les af Lejer senest 7 dage efter påkrav. Betaling af det pågældende beløb anses som pligtig penge- ydelse i lejeforholdet.