

Bilag 2 til indstilling Etablering af Sydhavn Genbrugsstation

Lejekontrakt mellem Københavns Kommune og Udviklingselskabet By & Havn I/S (Fortrolig)

ALK2006

Sags nr.: 21-137-500

Kontrakt nr.: 38.153/01

Mellem
undertegnede

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7,
Postboks 2083,
1013 København K.
(herefter kaldet udlejer)

og
undertegnede

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Miljø / Affaldsområdet / Myndighed
Kalvebod Brygge 45
Postbox 259
1502 København V

(i det følgende benævnt lejer)

er der dags dato indgået nedenstående

LEJEKONTRAKT

AREAL

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	5
§ 6	Skatter og afgifter.....	5
§ 7	Fremleje	5
§ 8	Afståelse.....	6
§ 9	Forurening.....	6
§ 10	Misligholdelse.....	6
§ 11	Fraflytning.....	6
§ 12	Særlige bestemmelser	7
§ 13	Tvister	8
§ 14	Underskrivelse	8
§ 15	Betingelser.....	8

§ 1 Det lejede

- 1.1 Lejekontrakten omfatter ca. 12.000 m² areal del af matr. 445 Kongens Enghave Kvt. ved Bådehavngade, (i det følgende benævnt "det lejede"). Det lejede er vist med rød farve på vedhæftede kontraktplan nr. 1.
- 1.2 Det lejede overtages, som det er i dag og forefindes ved lejemålets begyndelse.
- 1.3 Ved lejemålet findes forsynings- og afløbsledninger vedrørende el og vand. Udgifter til stikledninger ind på det lejede areal afholdes af lejer.
- 1.4 Det lejede er i henhold til kommuneplanen udlagt til boliger og serviceerhverv med mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

§ 2 Det lejedes anvendelse

- 2.1 Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke bruges til andre formål end etablering og drift af en genbrugsstation og dertil hørende aktiviteter som byttecenter og elektronikomlastning.
- 2.2 Planer til alle anlæg på det lejede, inklusive hegn og overkørsler, skal forud godkendes både af udlejer og byggemyndighederne. Lejer skal overholde de forskrifter, som myndighederne udsteder om det lejedes benyttelse, bebyggelse mv.
- 2.3 Lejer er i enhver henseende ansvarlig for, at lejers benyttelse af det lejede ikke er i strid med offentlige forskrifter. Såfremt lejers benyttelse 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.
- 2.4 Lejer kan ikke gøre erstatningsansvar gældende over for udlejer, hvis det viser sig, at myndighederne - uanset hvilken årsag - ikke giver de nødvendige tilladelser til det lejedes bebyggelse, benyttelse, virksomhedens etablering og drift mv. Lejer er i så tilfælde berettiget til at opsige lejemålet med omgående (eller senere) virkning uanset opsigelsesvarslet, jf. kontraktens § 3.
- 2.5 Kopi af ibrugtagningstilladelse(r) samt oplysning om bygningsnummer skal sendes til udlejer.
- 2.6 Ved bebyggelse sidestilles lejemålets grænser med matrikelskel.

- 2.7 Forsyningselskaber har ret til uden vederlag i rimeligt omfang at anbringe transformieranlæg på arealet eller i dets bygninger.
- 2.8 Arealet skal holdes indhegnet efter udlejers og myndighedernes nærmere bestemmelse.
- 2.9 Arealet må ikke bebos. Tilsidesættelse af dette anses for væsentlig misligholdelse.

§ 3 Lejemålets ikrafttræden og opsigelse

- 3.1 Lejemålet træder i kraft den 01. 01. 2010 og kan af lejer til enhver tid opsiges med 12 måneders skriftligt varsel til ophør den første i en måned.
- 3.2 Udlejer kan tilsvarende opsiges lejemålet med 12 måneders skriftligt varsel til ophør den første i en måned, dog først til ophør den 01.01.2020, medmindre opsigelsen er begrundet i lejers misligholdelse af lejekontrakten, eller at lejer ikke har iagttaget god skik og orden.

§ 4 Lejens størrelse, betaling og regulering

- 4.1 Den årlige leje er fastsat til følgende:

Større pladskrævende virksomhed: 11.500 m ² á 73,00 kr./m ² årlig, i alt	839.500,00 kr.
Bebygget areal: 500 m ² á 175,00 kr./m ² i alt	<u>87.500,00 kr.</u>
I alt	927.000,00 kr.

Den årlige leje betales kvartalsvis forud med 231.750,00 kr. hver den 01.01., 01.04., 01.07. og 01.10.

Når genbrugsstationen er endeligt etableret, foretages der en opmåling af det areal, der bruges til hhv. større pladskrævende virksomhed og bebygget areal, og den årlige leje korrigeres som følge heraf.

- 4.2 Der betales først leje fra det tidspunkt hvor byggetilladelsen foreligger.
- 4.3 Lejen tillægges moms.
- 4.4 Når arealet er taget i brug eller efter en eventuel matrikulering, påtegnes lejekontrakten om lejemålets nøjagtige størrelse, og lejen reguleres i overensstemmelse hermed.
- 4.5 Lejen reguleres hvert års 01. januar med 2,5 % af lejen, den til enhver tid gældende leje, første gang således pr. 01. januar 2011.

- 4.6 Er lejen lavere eller højere end den leje, der betales for tilsvarende og tilsvarende beliggende arealer, kan udlejer og lejer uanset eventuel uopsigelighed og uanset reguleringer i henhold til pkt. 4.5. forlange lejen forhøjet/reduceret under hensyn hertil. Der ses herved bort fra enkelte lejeafgifter, som af bestemte grunde er fastsat særlig højt eller særlig lavt. Krav om lejeforhøjelse/nedsættelse kan dog tidligst få virkning 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller 4 år efter, at der sidst er trådt en lejeforhøjelse/lejenedsættelse i kraft som følge af denne bestemmelse. En eventuel nedsættelse af lejen kan på intet tidspunkt føre til, at årslejen bliver mindre end den aftalte årsleje ved lejemålets begyndelse, med eventuelle tillæg som følge af forbedringer eller andre aftalte reguleringer i henhold til særlig aftale.

§ 5 Depositum

- 5.1 Ved lejekontraktens underskrift, indbetaler lejer til udlejer et depositum stort 463.500,00 kr. svarende til 6 måneders leje.
- 5.2 Depositum tjener til sikkerhed for lejers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til denne lejekontrakt, herunder udgifter ved fraflytning, jf. § 11.
- 5.3 Depositum reguleres ved ændring af lejen, samt ved eventuel yderligere bebyggelse - herunder om- og tilbygning - på det lejede eller ved ændring af lejevilkårene. Depositum skal til enhver tid svare 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.
- 5.6 Hvis udlejer trods direkte kundeforhold hæfter over for leverandører for lejers forbrug, er udlejer berettiget til at kræve et depositum til sikkerhed for sit krav på refusion af udgiften svarende til 12 måneders forbrug baseret på seneste årsafregning.

§ 6 Skatter og afgifter

- 6.1 Lejer skal foruden leje betale de skatter og afgifter mv., som er eller måtte blive lagt på det lejede og dets bebyggelse.
- 6.2 Skatter og afgifter tillægges moms.

§ 7 Fremleje

- 7.1 Lejer har ikke fremlejeret, men har dog lov til at lade dele af driften varetage af andre firmaer inden for affaldsbehandlingsbranchen.

§ 8 Afståelse

8.1 Lejer har ikke afståelsesret.

§ 9 Forurening

9.1 Lejer er ansvarlig for enhver form for forurening, som måtte finde sted på det lejede areal eller andet i forbindelse med virksomhedens aktivitet på det lejede fra lejemålets begyndelse.

9.2 Ansvarret bortfalder ikke ved lejemålets ophør.

9.3 Lejers virksomhed skal have en miljøgodkendelse, der sikrer, at virksomheden lever op til myndighedernes miljøkrav, og til de vilkår der stilles til f.eks. støj, støv, lugt og andre lignende forhold, der kan være til gene for omgivelserne.

9.4 Anvender lejer det lejede areal således, at der pålægges udlejer eller nabo lejere forhøjede brandpræmier, skal lejer, efter påkrav, godtgøre disse og/eller udlejer sådanne tillægspræmier.

9.5 Udlejer har oplyst, at arealet må påregnes at være forurenet

§ 10 Misligholdelse

10.1 Betales leje, depositum, regulering af depositum, skatter og afgifter mv. ikke i rette tid, opkræver udlejer et gebyr på p.t. 128,00 kr. + 2 % af det skyldige beløb udover 1.000,00 kr. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

10.2 Berigtiges restance af leje mv. 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 lejeaftalen.

10.3 Hvis udlejer ophæver lejeaftalen, 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 Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen, uanset om denne er en helligdag eller dagen før en helligdag.

- 11.2 Ved lejemålets ophør skal det lejede areal leveres tilbage, som det blev modtaget. Eventuelle bygninger, fundamenter, ledningsanlæg og andre faste indretninger skal fjernes, med mindre der træffes anden aftale med udlejer.
- 11.3 Forsømmer lejer at rydde det lejede, kan udlejer vælge at lade arbejdet udføre for lejers regning eller kræve kontant betaling af de udgifter, der må forventes at medgå til at rydde det lejede. Endvidere kan udlejer i henhold til lejekontrakten kræve betaling af ydelser for den periode, der faktisk medgår, eller må forventes at medgå, til rydning af arealet. Udlejers krav er ikke afhængigt af, om rydningen faktisk gennemføres.

§ 12 Særlige bestemmelser

- 12.1 Lejer skal sørge for de nødvendige parkeringspladser inden for det lejede areal.
- 12.2 Parkering uden for det lejede må ikke finde sted, ligesom langtidsparkering på udlejers veje i området ikke er tilladt.
- 12.3 Opsætning af skilte, flag, o. lign. på arealet eller på eventuelle bygninger må ikke finde sted uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse, og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og til de myndighedskrav, der til enhver tid gælder for ejendommen.
- 12.4 Skilte, flag, o. lign. skal holdes i god og forsvarlig stand.
- 12.5 Udlejer skal, så vidt muligt efter forudgående varsel, gives adgang til det lejede areal.
- 12.6 Lejer kan ikke over for udlejer kræve erstatning i forbindelse med afbrydelser eller ulemper i brugen af det lejede areal og lejers bebyggelse, som opstår som følge af udlejers vedligeholdelsesarbejder eller lignende i havneområdet. Udlejers ansvarsfrihed gælder dog ikke, såfremt udlejer har udvist uforsvarlig adfærd, herunder uforsvarlig tilrettelæggelse af arbejder m.v.
- 12.7 Lejer skal sørge for at renholde – herunder at rydde sne og gruse gade og fortov ud for det lejede, ifølge de bestemmelser, som myndighederne til enhver tid fastsætter.
- 12.8 Lejer skal sørge for at vedligeholde eventuelle hegn og låger, og at arealet holdes rent og ryddeligt med nødvendigt hensyn til den virksomhed, som lejer driver fra arealet.
- 12.9 I tilfælde af adresseændring påhviler det lejer straks at underrette udlejer skriftligt herom. Alle meddelelser, herunder påkrav vedrørende betaling af skyldige ydelser, kan gyldigt stiles til den adresse, lejer senest har opgivet til udlejer.

§ 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.

§ 14 Underskrivelse

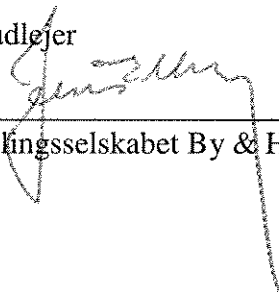
- 14.1 Indtil såvel udlejers som lejers underskrift på denne lejekontrakt foreligger, er den at betragte som et tilbud, som bortfalder, hvis skriftlig accept ikke foreligger senest den 01.04.2009.
- 14.2 Lejekontrakten udarbejdes i et eksemplar, der underskrives af Parterne. Den originale lejekontrakt opbevares hos udlejer og lejer modtager et eksemplar i kopi.

§ 15 Betingelser

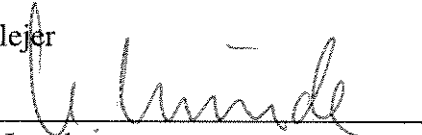
Denne lejekontrakt er betinget af Borgerrepræsentationens godkendelse.

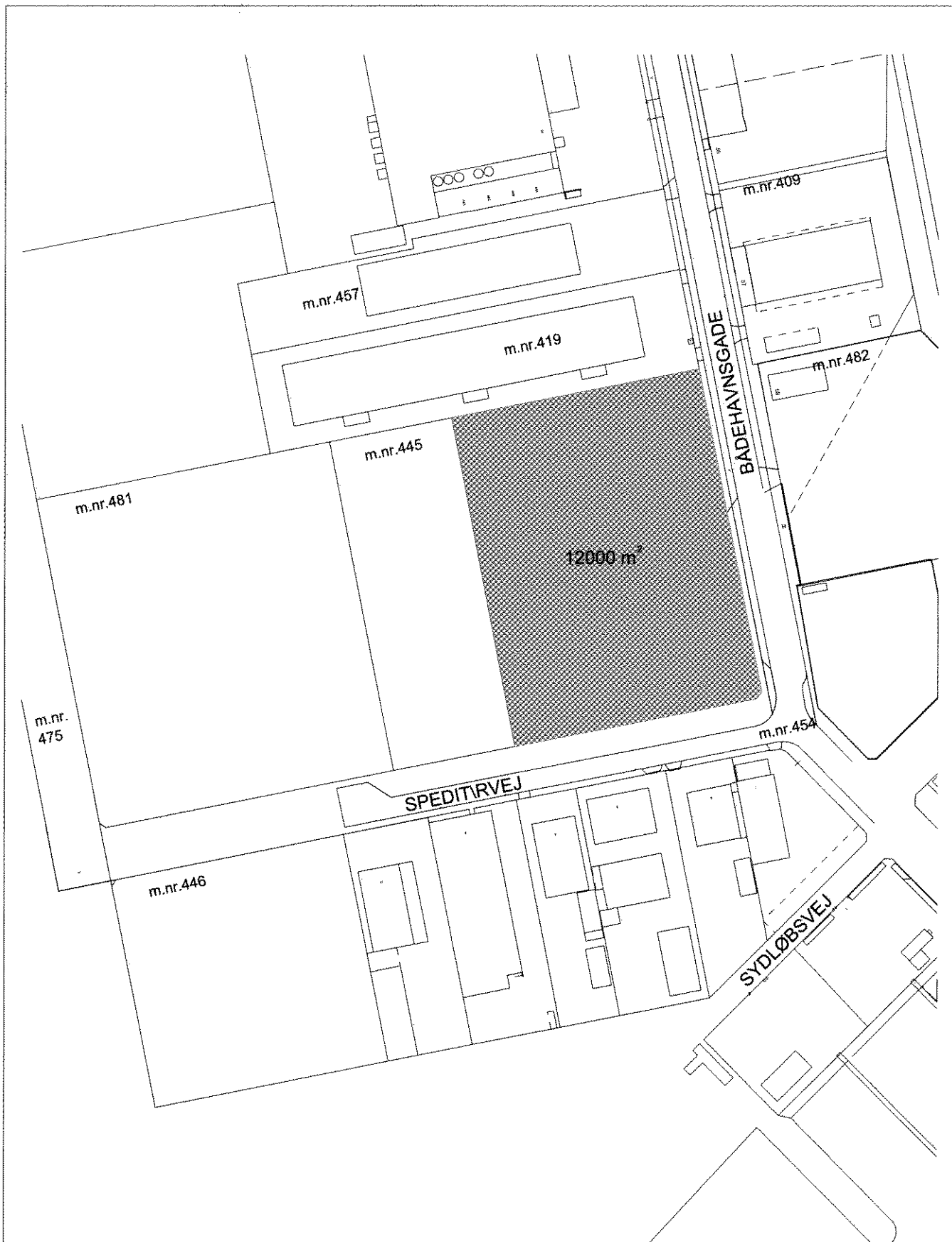
København, den 12/3-09

Som udlejer


Udviklingsselskabet By & Havn I/S

Som lejer


Hans Lunde
Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen



I alt 12000 m²

By & Havn I/S

Mål:
1:2000

Tegn. af
PR

København d. 10.03.2009

Kontrakt-
plan

1