
LEJEKONTRAKT VEDR. BÅDPLADS TIL HELÅRSBEBOELSE

Mellem

Næstved Kanalhavn
Kanalvej 65
4700 Næstved

og

_____, som lejer
Kanalvej 65, plads _____
4700 Næstved

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Det lejede	3
2.	Anvendelse af det lejede og fartøjet	4
3.	Fartøjet og betingelser for lejeforholdet	4
4.	Lejemålets ikrafttræden, opsigelse og tidsbegrænsning	5
5.	Lejens størrelse, betaling og regulering	6
6.	Depositum og etableringsudgifter	6
7.	Forsyning af el, vand, spildevand m.v.	7
8.	Regler og ændring af lejevilkår	7
9.	Renholdelse og vedligehold	8
10.	Erstatningsansvar	8
11.	Lejekontraktens overgang	9
12.	Forsikring mv.	9
13.	Tilladelser	9
14.	Misligholdelse og ophævelse	9
15.	Lejemålets ophør	11
16.	Tvister	11
17.	Underskrivelse	11

BILAG

- Bilag 1: Kortbilag
- Bilag 2: Havnens individuelle ordensreglement
- Bilag 3: Havnens vedtægter
- Bilag 4: Takstblad for havnen
- Bilag 5: Havnens alm. regler for helårsbeboelse på havnen

Mellem

Næstved Kanalhavn
Kanalvej 65
4700 Næstved
Cvr. Nr. 19014770.
(herefter benævnt "udlejer")

og

Navn: _____
Adresse: _____
Postnummer og By: _____
(herefter benævnt "lejer")

hver for sig benævnt "part" og sammen benævnt "parterne",

er der dags dato indgået følgende lejekontrakt, der regulerer parternes forhold vedrørende lejers leje af plads til henlæggelse af fartøjet samt benyttelsen af fartøjet:

1. Det lejede

- 1.1 Lejekontrakten omfatter det vandareal, som udgør plads nr. _____, beliggende på Kanalvej 65 i Næstved Kanalhavn, som vist på kortbilaget vedlagt som **bilag 1** (herefter benævnt "det lejede" eller "pladsen"). Pladsen har adressen Kanalvej 65. Udlejer opsætter postkasse til lejer. Omkostningerne til køb og opsætning af postkassen afholdes af lejer, men forestås af udlejer og er indeholdt i etableringsomkostningerne, jf. pkt. 6.4.
- 1.2 Udlejer er berettiget til at henvise lejer til en anden placering i havnen i vinterperioden.
- 1.3 Udlejer er berettiget til med 3 måneders forudgående varsel at forlange det lejede ryddet og fartøjet flyttet til et hvilket som helst andet sted på udlejers område, såfremt udlejer finder det nødvendigt som følge af udlejers indretning eller drift eller øvrige forhold (bolværksrenoveringer, uddybningsarbejde, besejlingshensyn, byudvikling, opfyldning, ændring af broer eller lignende).
- 1.4 Såfremt forholdene nødvendiggør det, kan udlejer kræve flytning uden forudgående varsel, f.eks. ved myndigheders krav herom, stormflod, ødelæggelser af broer, mole eller af andre grunde, der gør det tvingende nødvendigt at flytte fartøjet straks.
- 1.5 Lejer kan opsigte lejemål, såfremt lejer ikke kan acceptere den nye placering.

- 1.6 Lejer er forpligtet til at flytte fartøjet til den af udlejer henviste placering, jf. pkt. 1.2-1.4, inden for en af udlejer fastsat frist på ikke mindre end 3 måneder. Lejers udgifter til at flytte fartøjet afholdes af lejer.

2. Anvendelse af det lejede og fartøjet

- 2.1 Det lejede må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet end henlæggelse af lejers fartøj, og fartøjet skal anvendes til helårsbeboelse for lejer og dennes husstand. Der må ikke drives erhverv fra det lejede. Dog undtaget liberalt erhverv, som udføres indenbords, uden gene for øvrige medlemmer og havnens formål.
- 2.2 Lejer kan anvende det areal og den bro, der støder op til det lejede, som adgang til fartøjet.
- 2.3 Fartøjet må ikke helt eller delvist udlejes eller fremudlejes, herunder ved kortidsudlejning via AirBnB eller tilsvarende, jf. havnens individuelle ordensreglement.
- 2.4 Lejer skal sikre, at alle der bor på fartøjet er tilmeldt Folkeregistret på adressen. Der må maksimalt bo 2 voksne med børn på fartøjet.
- 2.5 Lejer må ikke anvende det lejede, fartøjet eller adgangsvejen til parkering, eller henstilling af affald. Opmagasiner af effekter på fartøjet eller adgangsvejen må kun ske efter separat aftale, såfremt det ikke følger af udlejers individuelle ordensreglement.
- 2.6 Lejers eventuelle ret til parkering på udlejers arealer, leje af redskabsskure og lejers lignende anvendelse af arealer uden for det lejede aftales separat, såfremt det ikke følger af udlejers individuelle ordensreglement. Der er afsat 5 parkeringspladser, på grus arealet ved klubhuset og masteskuret, ud til asfalteret vej, til parkering for lejere med folkeregisteradresse på Kanalvej 65.
- 2.7 Lejer og personer, som lejer giver adgang til det lejede, skal overholde udlejers individuelle ordensreglement, standardreglementer og efterkomme udlejers rimelige påbud. Gentagne eller grov tilsidesættelse af udlejers regler eller påbud kan medføre ophævelse af lejekontrakten, jf. pkt. 14.
- 2.8 Lejer skal efterkomme enhver henstilling fra udlejer om benyttelsen af det lejede og fartøjet samt om indretningers vedligeholdelse i lejeperioden, og udlejers medarbejdere skal til enhver tid have adgang til at foretage inspektion af det lejede og de tekniske installationer i fartøjet.

3. Fartøjet og betingelser for lejeforholdet

- 3.1 Fartøjet må ikke overstige pladsens mål og 20 T. dødvægt.

- 3.2 Fartøjet må ikke uden aftale med udlejer udvides ved henlæggelse af både, flydepon-
toner eller lignende efter opmålingen.
- 3.3 Fartøjet skal forankres/fastgøres på pladsen forsvarligt korrekt og godkendes af udlejer.
Lejer er desuden forpligtet til at sikre forsvarlige adgangsforhold til og fra fartøjet. Far-
tøjet skal være sødygtigt og kunne sejle for egen kraft.
- 3.4 Det er en betingelse for nærværende lejekontrakt, at lejer udarbejder en skriftlig rede-
gørelse for fartøjets forsyningsforhold (vandforsyning, håndtering af spildevand, varme-
installation evt. fjernvarme, elforsyning, dieseltank m.v.), som skal godkendes af udlejer.
- 3.5 Det er en betingelse for nærværende lejekontrakt, at udlejer kan godkende fartøjet i
sin helhed. Ved udlejers godkendelse af fartøjet vil der blandt andet men ikke udtøm-
mende blive lagt vægt på, at fartøjet opfylder alle krav og regler vedr. installationer af
enhver art, alle krav vedr. anvendelse af fartøjet som helårsbeboelse, samt at fartøjet
opfylder myndighedernes krav til konstruktion samt havnens krav til konstruktion og
udseende. Det er udelukkende bestyrelsen, der kan godkende et fartøj.
- 3.6 Det er en betingelse, at udlejer ikke i øvrigt vurderer, at der er nærliggende fare eller
risiko for skade på udlejers havn, pladsen eller andre fartøjer ved at lade fartøjet hen-
lægge på pladsen, eller hvis fartøjet ikke lever op til eventuelle krav fastsat af udlejer.
- Det er en betingelse, at lejer på udlejers forlangende ved kontrol udført af en af udlejer
godkendt fagmand dokumenterer, at fartøjet opfylder kontraktens krav.
- 3.7 Det er en betingelse for nærværende kontrakt, at samtlige ovennævnte krav i pkt. 3.4
– 3.7 er opfyldt til udlejers tilfredsstillelse, og fartøjet må ikke placeres på pladsen for-
inden betingelserne er opfyldt. Kan fartøjet ikke godkendes, bortfalder nærværende
lejeaftale, og lejer kan ikke rette noget krav mod udlejer som følge af den manglende
godkendelse.
- 3.8 Opfylder fartøjet ikke ovennævnte kravene under lejeforholdets beståen, kan udlejer
efter forudgående påkrav ophæve lejeaftale, jf. pkt. 14.

4. Lejemålets ikrafttræden, opsigelse og tidsbegrænsning

- 4.1 Lejemålet træder i kraft den _____.
- 4.2 Lejeaftalen kan opsiges af lejer eller udlejer med 6 måneders forudgående skriftligt
varsel til ophør den 1. i en måned.

5. Lejens størrelse, betaling og regulering

- 5.1 Den årlige leje udgør iht. gældende prisblad sommer og vinterleje samt et årligt beløb kaldet bopælstillæg på kr. 10.000 pr. pers. pr. år og reguleres årligt pr. 1. januar jf. nettopris-indexet af november måned foregående år.
- 5.2 Lejen reguleres uden varsel ved ændring af prisblad.
- 5.3 Foruden betaling af leje betaler lejer særskilt for el, vand, varme, spildevand og andre forbrugsafhængige ydelser i henhold til udlejers takstblad samt individuelt aftalte ydelser.

Udgifterne ud over lejen kan ved aftaleindgåelse opgøres som følger:

El, pris afregnes i henhold til retningslinjer for vinter-vandpladser.

Vand, er inkluderet i bopælstillægget.

Varme, er ikke inkluderet i bopælstillægget, elvarme må alene benyttes efter aftale med havnebestyrelsen, i vintersæsonen.

Spildevand, er inkluderet i bopælstillægget.

Renovation, er inkluderet i bopælstillægget.

Parkering, der stilles en parkeringsplads til rådighed på anvist sted.

Badefacilitet er inkluderet i bopælstillægget.

- 5.4 Beløbene reguleres uden varsel i henhold til udlejers takstblad eller efter udlejers bestemmelse herom, jf. også pkt. 8.3.

6. Depositum og etableringsudgifter

- 6.1 Lejer betaler et depositum på kr. 0,00 kr.
- 6.2 Andelssummen står til sikkerhed for lejers forpligtelser af en hver art over for udlejer.
- 6.3 Lejer betaler endvidere en etableringsudgift på kr. 0,00 opgjort efter udlejers gældende takstblad. Etableringsudgiften dækker blandt andet udlejers omkostninger til klargøring af pladsen til lejers brug.
- 6.4 Etableringsudgiften er et engangsbeløb. Dog kan udlejer kræve ny etableringsudgift betalt til sig fra lejer, såfremt det er nødvendigt at flytte husbåden efter pkt. 1.3 og 1.4., hvorefter den nye etableringsudgift dækker udlejers omkostninger til klargøring af den nye plads til lejers fartøj.
- 6.5 Etableringsudgiften tilbagebetales ikke ved lejemålets ophør.

- 6.6 Såfremt fartøjets skrog er af typen der kan bordfyldes og synke, er en kaskoforsikring der dækker udgifterne til hævnningen påkrævet. Ved manglende sikkerhedsstillelse kan udlejer hæve lejekontrakten efter forudgående påkrav, jf. pkt. 14.
- 6.7 Betaling af depositum og etableringsudgiften samt oprettelse eller betaling af eventuel supplerende sikkerhed skal ske senest 14 dage efter kontraktunderskrivelse, dog senest samtidigt med, at fartøjet henlægges på pladsen. Beløbene er pengepligtig pengeydelse, og udlejer iværksætter ikke etableringsarbejderne forinden etableringsudgiften er betalt og betingelserne i 3.4 - 3.7 er opfyldt.
- 6.8 Lejers eventuelle erstatningsansvar er ikke begrænset af sikkerhedsstillelsens størrelse og begrænser ikke udlejers rettigheder eller lejers forpligtelser efter anden lovgivning eller aftaler, herunder udlejers individuelle ordensreglement og standardreglementet m.v.

7. Forsyning af el, vand, spildevand m.v.

- 7.1 Lejer er forpligtet til at lade fartøjet forsyne fra udlejers faciliteter til el, vand, og bortskaffelse af spildevand, affald m.v. i henhold til udlejers ordensreglement.
- 7.2 Udlejer forbeholder sig retten til at ændre på forholdene, såfremt ombygninger, renoveringer eller andre forhold gør det nødvendigt.
- 7.3 Anvendelse af brændeovn kan ikke godkendes. Holding tank er påkrævet men skal være afspærret, så udløb i havnebassinet helt undgås.
- 7.4 Lejer har i øvrigt ret til at gøre brug af de faciliteter, som udlejer stiller til rådighed for havnens brugere, herunder bad- og toiletfaciliteter, vaskemaskine m.m. på de vilkår, som er gældende for brug af disse faciliteter i henhold til udlejers individuelle ordensreglement, samt takstblad, herunder for så vidt angår betaling.

Klubhuset anvendes på samme betingelser som for øvrige medlemmer.

8. Regler og ændring af lejevilkår

- 8.1 Lejer er udtrykkelig gjort opmærksom på, at nærværende lejeaftale ikke er omfattet af den almindelige lejelovgivning, hvorfor f.eks. lejelovens ufravigelige regler om f.eks. opsigelse ikke gælder for nærværende lejeforhold.
- 8.2 Foruden nærværende kontrakt og den for lejeforholdet relevante lovgivning herunder standardordensreglementet (BEK nr. 9139 af 15/04/2002) reguleres lejeforholdet af eventuelle supplerende aftaler mellem udlejer og lejer, udlejers individuelle ordensreglement og udlejers vedtægter.

Udlejers individuelle ordensreglement (**bilag 2**), udlejers vedtægter (**bilag 3**) Takstblad (**bilag 4**) er i den form, som de er gældende ved kontraktindgåelsen, vedlagt som bilag til nærværende kontrakt.

- 8.3 Lejer er udtrykkeligt gjort opmærksom på og accepterer, at lejeforholdets vilkår uden varsel kan ændres ved ændringer i de i pkt. 8.2 anførte dokumenter eller ændringer i lovgivningen.
- 8.4 Det er et krav, at lejer har været andelshaver i Næstved sejlklub minimum 2 år og har en fast plads i Kanalhavnen.

9. Renholdelse og vedligehold

- 9.1 Det lejede samt fartøjet skal holdes i forsvarlig, ordentlig og i ryddelig samt rengjort stand. Der henvises i øvrigt til udlejers individuelle ordensreglement og standardreglementet.
- 9.2 Lejer er forpligtet til at vedligeholde husbåden i tilstrækkeligt omfang, således at den altid er sikker og i overensstemmelse med pkt. 3.3-3.7 og fremstår præsentabel. Fartøjet skal endvidere altid fremstå ryddet og rengjort.
- 9.3 Enhver ombygning eller renovering inkl. tidsplan skal godkendes af udlejer førend at arbejdet påbegyndes. Arbejdet må ikke være til unødigt gene for havnens øvrige brugere.

10. Erstatningsansvar

- 10.1 Dansk rets almindelige regler for erstatningsansvar er gældende. Dog er udlejers eventuelle erstatningsansvar overfor lejer beløbsmæssigt begrænset til det indbetalte (Andelssum, jf. pkt. 6.1.)
- 10.2 Lejer kan ikke gøre krav gældende mod udlejer som følge af afbrydelser af etablerede indretninger herunder ved strøm-/vand-/spildevandssvigt, eller ved ulemper i brugen af det lejede som følge af høj/lavvande, urolig sø i bassinet, overisning, forhold som nævnt i pkt. 1.4. m.m. samt forhold der stammer fra udlejers udførelse af vedligeholdelsesarbejder eller lignende i havneområdet.
- 10.3 Lejer er ansvarlig for enhver form for forurening, som følger af lejers eller dennes gæsters aktiviteter på og ved det lejede og udlejers øvrige område.

11. Lejekontraktens overgang

- 11.1 Lejekontrakten kan ikke afstås til tredjemand.

12. Forsikring mv.

- 12.1 Lejer er forpligtet til at tegne kaskoforsikring med dækning for hævnning ved bordfyldning for fartøjet og holde forsikringen i kraft, så længe lejekontrakten er gældende. Lejer skal, på udlejers anmodning, til enhver tid kunne forevise gyldig kvittering på kasko/ ansvarsforsikring.
- 12.2 Tilsidesættelse af forsikringspligten anses for væsentlig misligholdelse, hvorefter udlejer kan ophæve lejeforholdet.
- 12.3 Lejer skal aflevere kopi af forsikringspapir til udlejer.

13. Tilladelser

- 13.1 Lejer er ansvarlig for at indhente og opretholde alle tilladelser, godkendelser og besigtigelsesattester af bunden mv. fra relevante myndigheder, som er nødvendige for den aftalte anvendelse af det lejede og fartøjet, herunder i relation til beboelse, vand, afløb, el og renovation.
- 13.2 Lejer skal på udlejers anmodning fremsende kopi af tilladelser, godkendelse m.v. til udlejer.
- 13.3 Såfremt lejer ikke indhenter og opretholder de nødvendige tilladelser, kan udlejer efter forudgående påkrav ophæve lejeforholdet.

14. Misligholdelse og ophævelse

- 14.1 Udlejer kan ophæve lejeforholdet, hvor lejekontrakten hjemler dette, eller såfremt lejer i øvrigt væsentligt misligholder lejeaftalen eller vilkår i lejekontraktens bilag.
- 14.2 Såfremt lejer ikke betaler leje m.v. til forfaldstidspunktet, kan udlejer ophæve lejekontrakten, såfremt lejerestance ikke betales senest 7 hverdage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til lejer.
- 14.3 Udlejer kan ophæve lejeaftalen i følgende tilfælde, hvis lejer trods udlejers påkrav med mindste 5 dages varsel ikke berigtiger forholdet;

- 1) Når det lejede eller fartøjet benyttes til andet end aftalt.
 - 2) Når lejereren modsætter sig, at udlejer eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil.
 - 3) Når lejereren vanrøgter det lejede eller fartøjet og ikke bringer det i korrekt stand.
 - 4) Når lejereren helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden i tilfælde, hvor han ikke er berettiget hertil.
- 14.4 Udlejer kan endvidere ophæve lejeaftalen i følgende tilfælde, hvis lejereren efter at have modtaget en skriftlig advarsel fra udlejer på ny overtræder bestemmelsen;
- 1) Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, ikke efterkommer udlejers anvisning eller påkrav eller i øvrigt forbryder sig mod udlejers individuelle ordensreglement og standardreglementet.
 - 2) Når lejereren udviser en adfærd, som er til gene for øvrige brugere af udlejers havn, for udlejer eller dennes ansatte eller andre der lovligt færdes på udlejers areal, herunder
 - a) Når lejer udøver eller truer med fysisk vold over for de nævnte personer
 - b) Når lejerens adfærd kan være til fare for udlejers havn eller de nævnte personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede,
 - c) Når lejerens adfærd medfører gener for de nævnte personer som generel utryghed, forråelse af havnemiljøet eller sundhedsmæssig risiko,
 - d) Når lejereren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de nævnte personer,
 - e) Når udlejer har begrundet mistanke om, at lejer er i besiddelse af euforiserende stoffer med henblik på overdragelse til andre, eller lejer er dømt herfor
 - f) Når lejereren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de nævnte personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj,
 - g) Når lejereren ødelægger udlejers ejendom eller løsøre på udlejers havn,
 - h) når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de nævnte personer på grund af støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
 - 3) Når lejereren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.
- 14.5 Påkrav og skriftlige advarsler kan overleveres i lejers postkasse.
- 14.6 Ophæves lejeaftalen, skal det lejede fraflyttes straks, dvs. at fartøjet skal fjernes fra udlejers område og det lejede tilbageleveres i henhold til pkt. 15. Lejer skal betale leje for tiden indtil det lejede er fraflyttet.
- 14.7 Standardordensreglementet (BEK nr. 9139 af 15/04/2002) finder tilsvarende anvendelse, herunder udlejers mulighed for at bortskaffe, fjerne eller sælge fartøjet for lejers regning.

15. Lejemålets ophør

- 15.1 Bringes lejemålet til ophør som følge af opsigelse eller ophævelse skal det lejede fraflyttes på ophørsdagen kl. 12.00.
- 15.2 Det lejede afleveres i samme stand, som det blev overtaget ved lejemålets ikrafttræden, det vil sige uden skader på broanlæg, forsyningsanlæg mm. Lejer indkalder udlejer til fraflytningssyn, hvor det lejede gennemgås for eventuelle mangler og skader, som det påhviler lejer at afhjælpe. Udlejer kan ikke påberåbe sig mangler, der ikke er konstateret ved fraflytningssynet.
- 15.3 Udlejer udbedrer eventuelle skader og mangler som lejer hæfter for og fratrækker udgiften i den indbetalte andelssum .
- 15.4 Depositum og eventuel supplerende sikkerhed udbetales til lejer senest 7 hverdage efter at eventuelle skader og mangler er afhjulpnet og udlejer har modtaget faktura for arbejdet. Er der ved fraflytning ikke konstateret skader eller mangler som lejer hæfter for, udbetales det fulde depositum senest 7 hverdage efter fraflytningsforretningen.

16. Tvister

- 16.1 Enhver tvist mellem parterne vedrørende lejekontrakten skal søges løst ved forhandling. Hvis det ikke er muligt at opnå en forhandlingsmæssig løsning, kan hver af parterne indbringe tvisten for byretten i udlejers retskreds.

17. Underskrivelse

- 17.1 Lijekontrakten udarbejdes i to eksemplarer, der underskrives af parterne, hvoraf hver part opbevarer et eksemplar.

Næstved, den /

Kanalhavnen Næstved, den _____

For Kanalhavnen

Lejer/_____

Ronni Dahl / Formand