

Mellem Ishøj Kommune
Ishøj Store Torv 20
2635 Ishøj

og

Den Selvejende Institution Ishøj Havn
Havnekontoret
Søhesten 3 B
2635 Ishøj
(herefter kaldet IH)

er indgået følgende

BRUGSRETSAFTALE

vedrørende IH's brugsret. til Ishøj Lystbådehavn

1. Brugsrettens genstand.

1.1. Ishøj Kommune overdrager med virkning pr. 1. januar 2015 brugsretten til Ishøj Lystbådehavn til IH. IH's brugsret omfatter land og vandarealer som er indtegnet med stiplede linje på kortskitse af 24-10-2013 beliggende på havneøerne Søhesten og Hummeren med de på arealet værende lystbådepladser, bådehuse, klubhuse, anlæg og øvrige installationer og faciliteter til de maritime fritidsaktiviteter, der hører hjemme i havnen. Brugsretten omfatter ikke den del af havnen, der anvendes til erhvervsformål, herunder matrikelnumrene 44c og 44d Tranegilde, og det areal, hvorpå kommunens hus, der for tiden anvendes til opbevaring af flydespærre mv., er opført.

Bilag 1, Kortskitse af 24-10-2013 af Ishøj Lystbådehavn

1.2. IH's brugsret omfatter Ishøj Kommunes to toiletbygninger på lystbådehavnen. IH skal uden vederlag sikre offentligheden fri adgang til at benytte det offentlige toilet i begge toiletbygninger.

1.3. Som led i brugsretsaf-talen får IH brugsret til havnekontor, møderum, mandskabs- og værktøjsfaciliteter i Ishøj Kommunes bygning samt brugsret til en evt. materiale-gård. IH sørger selv for og betaler for de nødvendige kontorfaciliteter, i det omfang Ishøj Kommune ikke vælger at stille disse til rådighed for IH. IH betaler samtlige de med kontorets forbundne driftsudgifter herunder forbrugsudgifter samt udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af kontorets driftsinventar og driftsmateriel. IH skal for egen regning og risiko forestå driften af det i havnekontoret værende vaskeri, der er indrettet til brug for sejlerne. IH er berettiget til at opkræve særskilt betaling hos sejlerne for brugen af vaskeriet.

2. Anvendelse.

2.1. De af brugsretsaf-talen omfattede arealer, bygninger, anlæg og installationer må udelukkende anvendes til lystbådehavn for sejl- og motorbåde samt

til andre fritidsaktiviteter, der naturligt er hjemmehørende i en lystbådehavn. Lystbådehavnen må ikke uden Ishøj Kommunes skriftlige tilladelse benyttes til andet formål.

2.2. Det er et ufravigeligt vilkår for brugsretten, at der ikke må drives nogen form for erhvervsvirksomhed fra de af brugsretten omfattede arealer bortset fra de to cafeteriaktiviteter, der i dag drives af henholdsvis Ishøj Sejlklub og Sydkystens Sejlklub.

3. Ejendomsretten til lystbådehavnens land- og vandarealer samt bygninger og anlæg.

3.1. Ejendomsretten til de af brugsretsaftalen omfattede land- og vandarealer og alle de på arealerne opførte bygninger og anlæg tilkommer Ishøj Kommune, medmindre der efter nærværende aftales indgåelse ved særskilt skriftlig aftale mellem Ishøj Kommune og IH og/eller brugeren er indgået en udtrykkelig aftale om andre vilkår.

3.2. Mastehusene og miljøstationerne på Hummeren og Søhesten tilhører IH. Skråningshusene på Hummeren og Søhesten tilhører andelshaverne i de enkelte skråningshuse. Ejendomsretten til de nævnte bygninger forbliver hos IH og de respektive andelshavere, så længe brugsretsftalen løber.

3.3. Ishøj Kommune indgår særskilte aftaler med henholdsvis Sydkystens Sejlklub, Ishøj Sejlklub, Dykkerklubben Nikon om anvendelse af klubhuse samt med Surferklubben om anvendelsen af omklædningsbygning på lystbådehavnen. Ishøj Kommune har forestået opførelsen af råhusene, mens klubberne selv med økonomisk tilskud fra Ishøj Kommune har færdiggjort indretningen af klubhusene.

3.4. Sydkystens Bådelaug har opført eget klubhus på havnen. Sydkystens Surfklub har opført et nyt klubhus som skråningshus. Endvidere har Sydkystens Sejlklub og Ishøj Sejlklub opført juniorklubhuse som skråningshuse. Endelig har Ishøj Sejlklub opført en værkstedsbygning på Hummeren. Ejendomsretten til disse bygninger forbliver hos de respektive klubber, så længe brugsretsftalen løber.

Bilag 2, Fortegnelse over bygninger og anlæg i Ishøj Lystbådehavn

4. Ikrafttræden, opsigelse og ophør.

4.1. Brugsretten træder i kraft pr. den 1. januar 2015, på hvilken dato den tidligere brugsretsftale af 1. januar 2005 mellem Ishøj Kommune og IH samtidig ophører. IHs brug af lystbådehavnen efter nærværende aftale fortsætter således i direkte forlængelse af den gamle brugsretsftales ophør.

4.2.a. Brugsretsftalen kan af IH opsiges med 5 års løbende varsel til den 1. ste. i en måned.

4.2.b. Brugsretten kan af Ishøj Kommune opsiges med 15 års løbende varsel til den 1. ste. i en måned dog kan Ishøj Kommune straks ophæve brugsretsftalen ved misligholdelse fra IH's side.

4.3. Ved brugsrettens ophør, hvad enten det sker ved opsigelse eller ophævelse af brugsretten eller en hvilken som helst anden årsag, overtager Ishøj Kommune uden vederlag og i ubehæftet stand de til lystbådehavnen hørende bygninger, anlæg og installationer, medmindre det særskilt er aftalt, at det areal, hvorpå en bygning er

opført skal afleveres i ryddeliggjort og planeret stand. Ishøj Kommune oplyser dog, at det, medmindre afgørende økonomiske og organisatoriske hensyn taler herimod, er Ishøj Kommunes hensigt at give de på ophørstidspunktet eksisterende indehavere af brugsrettigheder til bådpladser og skråningshuse mulighed for på i det væsentlige uændrede økonomiske vilkår at fortsætte som lejere hos Ishøj Kommune eller en ny ejer eller lejer af Ishøjs Lystbådehavn, i en afviklingsperiode på mindst 5 år. IH er forpligtet til at videresælge opsagte bådpladser hurtigst muligt, således at der så vidt muligt ikke eksisterer krav vedrørende opsagte bådpladser på tidspunktet for brugsretsaftalens ophør. Hvis der på trods heraf på tidspunktet for brugsretsaftalens ophør alligevel skulle eksistere krav på videresalg af opsagte kontrakter for bådpladser, skal sådanne krav indgå i en eventuel 5-årig afviklingsperiode, således at de ledige bådpladser søges videresolgt for den pris, som Ishøj Kommune fastsætter som en realistisk salgspris for en bådplads af den pågældende type i afviklingsperioden.

4.4. Parterne er enige i, at der hvert 10. år – første gang i 2015 – afholdes møde om indholdet af nærværende brugsretsaf tale med henblik på modernisering af indholdet af nærværende brugsretskontrakt.

4.5. Dog er parterne enige i, at enhver myndighedsændring skal respekteres og implementeres i nærværende brugsretsaf tale.

5. Vederlag.

5.1. Det er aftalt, at IH ikke skal betale noget vederlag til Ishøj Kommune for brugsretten til Ishøjs Lystbådehavn med dertil hørende bygninger, anlæg og installationer, så længe nærværende brugsretsaf tale er gældende.

6. Bådepladskontrakter og kontrakter om skråningshuse.

6.1. Kontrakter om bådepladser og skråningshuse skal indgås på vilkår, der er godkendt af Ishøj Kommune.

6.2. Kontrakterne må ikke indgås på vilkår, der indeholder længere uopsigelighed end IH's brugsretsaf tale med kommunen om lystbådehavnen og må ikke indeholde bestemmelser om betaling udover betaling af de af IH's repræsentantskab til enhver tid godkendte takstblad for brugsretten til de respektive bådpladser og de af IH godkendte anskaffelsespriser for skråningshuse og andele heraf. Forhøjelse af de af IH's repræsentantskab til enhver tid godkendte købesummer for brugsretten til bådpladserne skal godkendes af Ishøj Kommune for at være gyldige. De af IH godkendte anskaffelsespriser for skråningshuse og andele heraf må ikke overstige den dokumenterede kostpris for skråningshusets opførelse og eventuelle senere forbedringer af dette i form af regninger for medgåede materialer og eventuelle momsregistrerede håndværkere.

Bilag 3, Brugsretskontrakt om bådplads i Ishøj Lystbådehavn

Bilag 4, Brugsretskontrakt om andel af skråningshus i Ishøj Lystbådehavn

7. Drift og vedligeholdelse af Ishøj Lystbådehavn.

7.1. IH ansætter en havnefoged, der skal have det daglige ansvar for driften af lystbådehavnen.

7.2. Som led i brugsretsaf-talen forpligter IH sig til for egen regning og ved egne medarbejdere og/eller entreprenører at varetage driften af Ishøj Lystbådehavn, herunder alle hertil hørende anlæg, installationer, bådebroer, bådepladser samt nødvendig renovering og vedligeholdelse af de nævnte bådebroer, bådepladser, anlæg og installationer.

7.3. Ishøj Lystbådehavn skal drives, vedligeholdes og fornyes på forsvarlig måde, således at lystbådehavnen og dens bygninger, anlæg og installationer i hele brugsretsperioden er i god og driftssikker stand. IH skal specielt sikre, at toiletbygningerne stedse er vel vedligeholdte og rengjorte.

7.4. Ishøj Kommune drager omsorg for og bekoster drift og vedligeholdelse af havnens indsejlingsmoler, indsejling og molen på Vandhunden samt farvandsafmærkninger. Det samme gælder de nuværende befæstede asfalterede veje og primærstier og eventuelle udvidelser af disse med nye asfalterede veje eller nye primærstier, fælles grønne områder og fælles beplantninger.

Dog vedligeholder foreninger og klubber selv de arealer (både befæstede og ubefæstede arealer), som klubber og foreninger råder over ved deres forenings- og klubhuse.

Brugsretsaf-talen friholder ikke ejere af matrikler på havnen for forpligtelser, som er beskrevet i Lov om private fællesveje, og Lov offentlige veje. Dette gælder for matrikel 44d og 44c som beliggende ud til en privat fællesvej, og for matrikel 44e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p og q, som er beliggende ud til en offentlig kommunal vej.

Ishøj Kommune drager omsorg for og bekoster drift og vedligeholdelse af hovedkloaknet, de elkabler i jord, som ikke tilhører DONG, der forsyner vej og stibelysningen, frem til hovedmålerskab, hovedvandledder i jorden og stenskråningerne langs de kunstige øers grænser mod vandet, containertømning af de opsatte miljøstationer til miljøaffald samt dumpning af oppumpet sand og mudder. Ishøj Kommune betaler for strømforbruget til den af Ishøj Kommune opsatte og drevne sti- og vejbelysning. IH drager omsorg for at bekoste drift og vedligeholdelse af øvrige elkabler fra hovedmålerskab og betaler strømforbruget til alle elektriske installationer bortset fra vej- og stibelysningen.

Dog betaler IH for vejbelysningen på den private vej Hummeren.

Vandforbruget afregnes efter vandmåler til Ishøj Forsyning.

7.5. Ishøj Kommune betaler et årligt driftsbidrag på kr. 25.000 excl. moms for offentlighedens benyttelse af toiletterne på havnen. Driftsbidraget er i prisniveau oktober 2014. Det årlige driftsbidrag pristalsreguleres med ændringer i nettoprisindekset fra oktober til oktober. Første gang den 1. oktober 2015. Driftsbidraget betales hver den 1. januar.

7.6. IH vedligeholder samtlige el og vand installationer på bådebroer indenfor det af brugsretten omfattede område samt de to toiletbygninger, inklusiv offentligt toilet og vaskeri ved havnekontoret. IH sørger for og bekoster nødvendig uddybning af havnen i de vandarealer, der omfattes af IH's brugsret, jf. bilag 1, herunder for den hermed forbundne dumpning af oppumpet sand og mudder.

7.7. Ishøj Kommune udarbejder en plejeplan for kommunens opgaver i lystbådehavnen. Ishøj Kommune indkalder til et årligt besigtigelsesmøde inden den 1. maj, hvor kommunen sammen med repræsentanter for IH besigtiger de i denne aftale

omtalte anlæg, bygninger, landarealerne mv. i lystbådehavnen, som skal vedligeholdes. På mødet træffes der aftaler om, hvilke fornyelses-, vedligeholdelses- og plejearbejder, mv. der skal udføres i det kommende år. Eventuelt referat fra mødet udarbejdes og udsendes af Ishøj Kommune.

Bilag 5, Pleje og vedligeholdelsesaftale 2014

Bilag 6, Allonge til Pleje og vedligeholdelsesaftale 2014

7.8. IH skal tegne og afholde udgifterne til Brand- og bygningskaskoforsikringer for de bygninger som IH ejer.

8. Varme, vand og el samt renovation.

8.1. Forbrug af varme, vand og el afregnes efter måler i overensstemmelse med bestemmelserne ovenfor i punkt 7. Udgiften til containertømning betales af Ishøj Kommune. IH forestår tømning af de i lystbådehavnen opsatte renovationsstativer. Tømningen sker i de opsatte containere.

9. Regnskab og budget.

9.1. Når endeligt revideret regnskab godkendt af repræsentantskabet for IH foreligger, skal dette fremsendes til Ishøj Kommune. Et af repræsentantskabet godkendt budget for det kommende år samt vedligeholdelsesplan skal tillige fremsendes til Ishøj Kommune.

10. Bestyrelsesmøder, repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger o.lign.

10.1. Ishøj Kommune skal forud for bestyrelsesmøder, repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger o. lign., have tilsendt mødeindkaldelser med bilag. Tilsvarende skal kommunen have referater eller anden lignende notater fra samme møder tilsendt.

10.2. Ishøj Kommune har ret til at overvære bestyrelsesmøder, repræsentantskabsmøder, generalforsamlinger o. lign., dog uden at have stemmeret.

11. Ændringer af de af brugsretten omfattede bygninger, anlæg og installationer.

11.1. Ændringer af de af brugsretten omfattede bygninger og anlæg samt dertil hørende installationer, herunder opførelse af nye bygninger eller faste anlæg på de af brugsretsaf-talen omfattede arealer og udvidelse af det af brugsretten omfattede areal med opfyldning af vandarealer må kun foretages efter forudgående skriftlig godkendelse af Ishøj Kommune.

12. Retsforhandling af de økonomiske kontraktvilkår.

12.1. Da IH for en lang årrække får overdraget brugsretten til Ishøj lystbådehavn vederlagsfrit, er det aftalt, at Ishøj Kommune og IH hver især er berettiget til efter forløbet af 5 fulde driftsår fra den 1. januar 2015 skriftligt at opsigte brugsretsaf-talen med mindst 6 måneders varsel til ophør med henblik på at reforhandle de økonomiske bidrag, som Ishøj Kommune yder til havnens drift ved

at varetage drift og vedligeholdelse af anlæg og installationer, der tjener lystbådehavnen som anført i punkt 7 og renovation som anført i punkt 8 ovenfor. Reforhandlingen af de økonomiske kontraktvilkår skal ske ud fra den målsætning, at drift og vedligeholdelse af lystbådshavnen så vidt muligt skal hvile i sig selv med brugernes betaling af sædvanlige markedsbestemte leje- og havneafgifter.

13. Lovgivning.

13.1. Nærværende brugsretsaf tale omfattes ikke af reglerne i erhvervslejeloven. Parternes retsstilling reguleres efter dansk rets almindelige regler. Med hensyn til misligholdelse af kontrakten henvises således til obligationsrettens almindelige regler. *Note.*

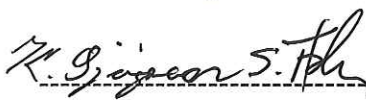
13.2. IH er forpligtet til at overholde alle nuværende og fremtidige miljøkrav til lystbåde(fritids)havne, selvom miljøkravene retter sig mod ejeren af lystbådehavnen.

14. Værneting.

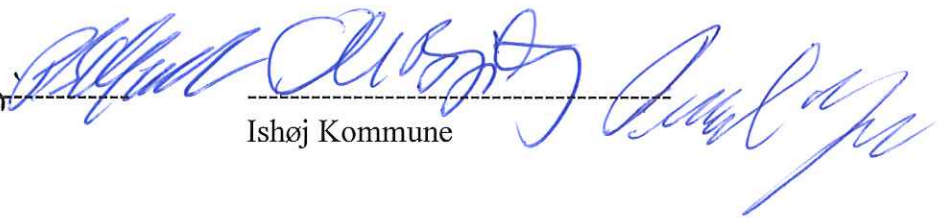
14.1. Parterne har vedtaget, at retten i Glostrup eller Østre Landsret skal være værneting for enhver tvistighed mellem parterne, der måtte udspringe af nærværende kontraktforhold, herunder tvistigheder vedrørende kontraktens indgåelse og anvendelse.

Note. Dansk rets almindelige obligationsretlige regler er de retsregler, der omhandler parternes almindelige rettigheder og forpligtelser i et kontraktforhold, herunder bestemmelser om kontrakternes opfyldelse, misligholdelse og ophør.

Ishøj, den 4/11 2014



S/I Ishøj Havn



Ishøj Kommune

Bilag

1. Kortskitse af 24-10-2013 af Ishøj Lystbådehavn
2. Fortegnelse over bygninger og anlæg i Ishøj Lystbådehavn
3. Brugsretskontrakt om bådplads i Ishøj Lystbådehavn
4. Brugsretskontrakt om andel af skråningshus i Ishøj Lystbådehavn
5. Pleje og vedligeholdelsesaftale 2014
6. Allonge til Pleje og vedligeholdelsesaftale 2014
7. Vedtægter for Den selvejende institution Ishøj Lystbådehavn

Godkendt af Byrådet den