

BORNHOLMS
REGIONSKOMMUNE



Almindelige vilkår for udlejning af havnearealer 2024

Indholdsfortegnelse

Baggrund	3
Regelgrundlag	3
Anvendelsesklassifikation (alene relevant for Gudhjem Havn)	4
Fastsættelse af lejeniveau	4
• Offentligt udbud	4
• Mæglervurdering	5
• Ud fra tilsvarende arealer	5
• Efter skøn	5
Lejekontrakternes standardvilkår	5
• Anvendelse	5
• Lejeniveau og regulering	5
• Løbetid	6
• Opsigelsesvarsel.....	6
• Genforhandling.....	6
• Vedr. allerede eksisterende lejekontrakter	6
Særligt vedr. arealer til udeservering	6
• Særligt for Gudhjem, Nørresand og Svaneke	7
Stadepladser	7
• Indgåelse af lejekontrakt for stadeplads og lejevilkår	7
• Forbrug af el og vand samt affaldshåndtering	8
• Stadepladsplaceringer på havnene, og særlige vilkår	8
Enkeltstående arrangementer	8
• Kommercielle arrangementer	9
• Ikke-kommercielle arrangementer	9
Bilag 1 – Kortbilag over stadepladsarealer i de kommunale havne	11

Baggrund

Bornholms Regionskommune (herefter kaldet BRK) ejer og driver 10 havne beliggende i regionskommunen.

De 10 havne er:

- Allinge Havn
- Bølshavn Havn
- Gudhjem Havn
- Hammerhavn
- Hasle Havn
- Nørresand Havn
- Nørrekås Lystbådehavn
- Sandvig Havn
- Svaneke Havn
- Tejn Havn

Nærværende vilkår for udlejning af havnearealer gælder for udlejningen af arealer i de 10 havne.

Regelgrundlag

BRK er som kommune omfattet af regler i lovgivningen samt de ulovbestemte kommunalfuldmagtsregler.

BRK er som kommune underlagt Indenrigs- og sundhedsministeriets ressortområde. Indenrigsministeriet har i 2022 til alle kommuner udsendt en meddelelse om prisfastsættelse ved udførelse af kommunal erhvervsvirksomhed, der præciserer gældende regler for prissætning af kommuners salg af varer eller ydelser. Det fremgår heraf at udleje af kommunale arealer og bygninger til private og erhvervsdrivende skal ske på markedsvilkår. Formålet med dette er at afværge konkurrenceforvridning og sikre overholdelse af kommunalretlige regler.

BRK indgår skriftlige og individuelle lejekontrakter med private og erhvervsdrivende om leje af havnearealer i de 10 havne og dette sker på privatretligt grundlag, idet kommunen således samtidig er bundet af regler om lejefastsættelse på markedsvilkår.

De 10 havne er af forskellig størrelse og med forskellige faciliteter. 9 af de 10 havne er klassificeret som lystbådehavne. For lystbådehavnene gælder der ingen særlige regler for anvendelsen af arealerne beliggende i havnen.

Gudhjem Havn er som den eneste havn at anse som erhvervshavn omfattet af havnelovens regler.

Havneloven indebærer, at havnearealer skal prioriteres anvendt til erhvervmæssige aktiviteter, der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed. Ved indgåelse af lejekontrakter for Gudhjem Havn er BRK således forpligtet til først og fremmest at søge arealerne i Gudhjem Havn udlejet til sådanne erhvervmæssige aktiviteter. Kun hvis arealerne ikke kan udlejes til disse aktiviteter, kan BRK udleje arealerne til andre formål.

For så vidt angår fastsættelsen af lejeniveauet for havnearealer følger det tillige af såvel havneloven som de ulovbestemte kommunalfuldmagtsregler, at BRK's udleje til private skal ske på markedsvilkår. Dette gør sig således gældende for alle 10 havne, uanset klassificering. BRK er forpligtet til at kunne dokumentere, at lejeniveauet er fastsat på markedsvilkår.

Anvendelsesklassifikation (alene relevant for Gudhjem Havn)

Som det fremgår af ovenstående, skal havnearealer i erhvervshavne prioriteres anvendt til erhvervsmæssige aktiviteter, der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed.

BRK anser blandt andet følgende anvendelser af arealerne beliggende i Gudhjem Havn som erhvervsmæssige aktiviteter omfattet af dette (listen er ikke udtømmende):

- Servicebygninger
- Fiskeredskabsskure
- Klubhuse til klubber med maritimt formål
- Butikker med salg af fiskeudstyr
- Bådebyggerier og værksteder til reparation af både og maritimt udstyr
- Kiosker
- Caf er
- Restauranter
- Kunsth ndv erk og salg af dette
- Sm h ndv erk
- Bygninger til turistform l, f.eks. turistinformation og billetsalg

Fastsættelse af lejeniveau

Som det fremgår af ovenstående afsnit om regelgrundlaget, skal lejeniveauet for leje af havnearealer ske på markedsvilkår.

Den leje BRK kan og skal opkræve, skal derfor være udtryk for markedsprisen for det konkrete havneareal, der udlejes. Markedsprisen har sammenhæng med såvel arealets attraktivitet i forhold til anvendelsen, som kommunens udgifter til at eje og drive det.

Havnearealer er specifikke individuelle områder, og hvert areal er unikt. Markedsprisen vil således altid være en konkret vurdering relateret til det konkrete areal, anvendelsen af arealet og den havn, hvor arealet er beliggende.

BRK fastsætter markedsprisen på én af følgende m der:

- Ved offentligt udbud af det konkrete areal til leje
- Mæglervurdering af det konkrete areal til leje
- Ud fra kendte priser på sammenlignelige arealer til leje
- Skøn (kun ved meget små arealer, af lav værdi)

BRK vælger alene, hvilke(n) metode(r) der skal anvendes til fastsættelse af markedsprisen. BRK kan kombinere flere metoder, hvis det findes formålstjenstligt.

Offentligt udbud

Ved offentligt udbud af lejekontrakten for arealet vil alle have mulighed for at afgive tilbud på leje af arealet. Den der afgiver det økonomisk mest fordelagtige bud eller højeste bud, vil få mulighed for at leje arealet. BRK kan fastsætte et minimumsbeløb for lejen, idet der ikke kan indgås lejeaftaler med et lejeniveau under kostprisen.

Mæglervurdering

Ved indhentelse af mæglervurderinger er det alene BRK, der vurderer, hvor mange mæglervurderinger, der er nødvendige, for at kunne fastsætte markedsprisen. BRK udpeger den eller de mæglere, der indhentes vurderinger fra.

Vurderingen foretages på baggrund af de kriterier, BRK har opsat. Disse angår følgende:

- Generel beliggenhed (i hvilken havn er arealet beliggende)
- Konkret beliggenhed (hvor på/i havnen er arealet beliggende)
- Tiltænkt anvendelse (herunder mulighed for udeservering)
- Anvendelsesintensiteten i området (hvor mange mennesker passerer i gennemsnit arealet)

Ovenstående kriterier sammenholdes med mæglerens kendskab til det generelle prisniveau for leje af arealer i nærheden.

Ved varierende mæglervurderinger fastsættes markedsprisen indenfor vurderingernes spænd.

Ved fornyet udleje af et areal hvor markedsprisen tidligere er fastsat ud fra mæglervurdering(er) afgør BRK, om de(n) tidligere mæglervurdering(er) fortsat kan anses som retvisende og anvendes som grundlag for fastsættelse af lejeniveauet.

Ud fra tilsvarende arealer

Ved fastsættelse af markedsprisen ud fra prisen på tilsvarende arealer er det alene BRK, der vurderer, om et andet areal er tilstrækkeligt sammenligneligt med det konkrete areal i forhold til fastsættelse af markedsprisen.

Efter skøn

Fastsættelse af lejeniveauet alene ud fra BRK's skøn vil kun ske, hvor det vurderes, at arealet er af så lille størrelse/lejen af så begrænset størrelse, at de administrative omkostninger til fastsættelse af markedsprisen på anden vis, ikke står mål med dette.

Lejekontrakternes standardvilkår

Arellejekontrakter indgås på privatretlige vilkår. Der anvendes standardparadigmer, og lejekontrakterne vil altid indeholde følgende standardvilkår, medmindre andet er angivet for den konkrete type lejekontrakt:

Anvendelse

Den konkrete anvendelse anføres i lejekontrakten, og kan ikke fraviges uden BRK's forudgående skriftlige samtykke. Ved fravigelse fra den aftalte anvendelse vil der være tale om misligholdelse af lejekontrakten.

Lejeniveau og regulering

Principperne for fastsættelse af lejeniveau fremgår ovenfor. Lejen inkluderer ejendomsskat (grundskyld) for arealet, og ved kontraktens indgåelse pålægges desuden et administrationsgebyr for udarbejdelse af kontrakten.

Såfremt lejeniveauet er fastsat ud fra en mæglervurdering, pålægges Lejer tillige omkostningerne hertil. Disse vil blive fordelt ligeligt over de første 4 år af lejeaftalen og specificeres i opkrævningen.

Lejen opkræves forud for et kalenderår ad gangen, og indekseres som udgangspunkt med stigningen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en forudgående 12 måneders periode, med oktober måned året før som basismåned.

Lejer skal selv tilmelde sig som forbruger til forsyningsselskaberne, og forbrug af el og vand afregnes derfor direkte med forsyningsselskabet. I de tilfælde, hvor det ikke er muligt, vil forbrug blive opkrævet særskilt af Udlejer.

Løbetid

Lejekontrakter for arealer indgås som udgangspunkt uden tidsbegrænsning, idet stadepladskontrakter dog kun indgås for et givent kalenderår.

Opsigelsesvarsel

Lejekontrakter kan opsiges af begge parter med et varsel på tre måneder til udløbet af en måned. Opsigelse skal ske skriftligt.

Genforhandling

BRK kan kræve lejeniveauet genforhandlet til markedsvilkår med et varsel svarende til opsigelsesvarslet. Dette af hensyn til BRK's forpligtelse til at sikre, at udleje sker på markedsvilkår. Såfremt lejer ikke vil acceptere nyt lejeniveau, opsiges lejeaftalen med det almindelige opsigelsesvarsel.

Vedr. allerede eksisterende lejekontrakter

Lejekontrakter, som allerede er indgået mellem BRK og lejere er fortsat gældende indtil de opsiges af en af parterne med det i lejekontrakten angivne varsel eller udløber som følge af aftalt tidsbegrænsning.

Ved indgåelse af nye lejekontrakter, der afløser tidligere opsagte eller udløbne lejekontrakter, vil det i nærværende vilkår anførte om lejefastsættelse på markedsvilkår være gældende.

Såfremt allerede indgåede lejekontrakter giver mulighed for at kræve genforhandling af lejeniveauet, vil BRK være forpligtet til at kræve genforhandling, hvis lejeniveauet ikke svarer til markedsprisen.

Særligt vedr. arealer til udeservering

Arealer, som indebærer mulighed for udeservering (eksempelvis arealer hvorpå der ligger ejendomme, der huser caféer, restauranter og kiosker) kan anvendes til udeservering såfremt det fremgår af areallejekontrakten. Den markedsmæssige værdi af arealet påvirkes af, om der er mulighed for udeservering.

Arealer, som selvstændigt lejes specifikt med henblik på anvendelse til udeservering (eksempelvis arealer i *tilknytning* til ejendomme der huser caféer, restauranter og kiosker), vil i forhold til fastsættelse af markedsprisen blive vurderet på samme vis som andre arealer, idet lejeniveauet uanset den vurderede markedspris aldrig kan fastsættes til et niveau under kostprisen, forstået som de direkte og indirekte omkostninger, der pålægges BRK som følge af anvendelsen til udeservering ("bundlejen").

Bundlejen dækker BRK's omkostninger til eksempelvis øget renovation og renholdelse, øget slid på arealer mv., som kan henføres til anvendelsen af arealet til udeservering.

Pr. 1. januar 2024 er bundlejen på årsniveau fastsat til 58 kr. inkl. moms pr. m².

Bundlejen kan til enhver tid varsles reguleret af BRK med virkning 4 uger fra udstedt varsel.

Lejen for arealer til udeservering opkræves årligt forud for begyndelsen af et nyt kalenderår.

Særligt for Gudhjem, Nørresand og Svaneke

Pr. 2024 er en del af havnearealerne udlejet til eksisterende virksomheder på havnene til brug for udeservering. Der vurderes ikke at være kapacitet til at udleje flere kvadratmeter til dette formål, hvorfor der ikke indgås nye areallejekontrakter vedrørende udeservering og de eksisterende aftaler vedrørende udeservering udvides heller ikke.

Stadepladser

En stadeplads er et lejet grundareal i en specifik havn, hvorfra man kan drive mobil virksomhed. På oversigtskortet i bilag 1 fremgår de områder i de forskellige havne, hvor der kan lejes stadepladser.

Det er tilladt at opstille borde, stole, boder, salgsvogne og lignende, når virksomheden er åben for kundebetjening. Alle effekter skal fjernes fra havnearealet igen hver dag, når der lukkes ned for kundebetjeningen.

Der må kun henstilles biler på og ved det lejede areal i forbindelse med af- og pålæsning til brug for drift af den mobile virksomhed. Lokale p-restriktioner skal derudover respekteres.

Stadepladser vil i forhold til fastsættelse af lejen på markedsvilkår blive vurderet på samme vis, som arealer der specifikt udlejes til udeservering, herunder tillige princippet om bundleje jf. ovenfor.

Det er havneadministrationen i BRK, der afgør, hvorvidt en stadeplads kan tildeles. Ud over at vurdere de tekniske specifikationer vedrørende salgsvognen eller boden, tages der også hensyn til, om salgsvognen potentielt medfører uforholdsmæssige ekstraomkostninger for havnen, for eksempel i forhold til renovation, rengøring og vedligeholdelse. Samtidig overvejes det, hvordan disse mobile enheder passer ind i det generelle miljø i havnen.

Det kan ske, at havneadministrationen i BRK konkluderer, at en bestemt salgsvogn enten er for omfangsrig, genererer uforholdsmæssige ekstraomkostninger for havnen eller ikke harmonerer med den specifikke atmosfære i den pågældende havn. Dette sikrer, at stadepladserne fortsat opretholder den ønskede æstetik og funktionalitet, der er karakteristisk for hver enkelt havn.

Indgåelse af lejekontrakt for stadeplads og lejevilkår

Hvis man ønsker at leje en stadeplads i en af de kommunale havne kan man sende en ansøgning til havneadministrationen i BRK. Ansøgningen skal indeholde en kort beskrivelse af virksomheden og den planlagte aktivitet, oplysninger om salgsvognen/bodens fysiske dimensioner, herunder længde, bredde og højde samt et vedhæftet foto af salgsvognen/boden.

Stadepladser indgås kun tidsbegrænset, for det indeværende kalenderår og udlejes efter "først-til-mølle-princippet", idet der kun er et begrænset areal til stadepladser i hver havn. Det er ikke muligt at vinde hævde på et bestemt areal eller reservere stadepladser for flere år af gangen.

Lejere, der har misligholdt lejekontrakter om stadepladser, vil ikke blive taget i betragtning. Mulige årsager til misligholdelse inkluderer blandt andet manglende betaling af el- og vandforbrug, manglende betaling for affaldshåndtering eller ekstraomkostninger hertil, forsømmelse af daglig fjernelse af salgsvognen/boden efter endt kundebetjening samt uautoriseret anvendelse af arealet. Disse er blot eksempler på misligholdelse og der kan derfor være andre årsager, som ikke er nævnt i nærværende vilkår.

Lejeniveauet for stadepladser i de enkelte havne fastsættes på markedsniveau, idet lejeniveauet aldrig vil kunne fastsættes lavere end bundlejen jf. ovenfor.

Der betales fra og med den måned, hvor stadepladskontrakten indgås og for resten af kalenderåret. Lejen opkræves forud for lejeperioden.

Stadepladser antages som minimum at optage 25 m², og der betales således som minimum for et areal af denne størrelse.

BRK kan efter en konkret vurdering af den planlagte aktivitet som oplyst i ansøgningen fastsætte et større anvendelsesareal i den konkrete stadepladskontrakt.

Udover stadepladslejen skal stadepladsholderen betale særskilt for forbrug, jf. nedenfor.

En stadepladskontrakt kan kun gælde for én havn ad gangen, ligesom den heller ikke kan dække flere virksomheder eller foreninger samtidigt. Stadepladser kan ikke afstås eller overlades til andre af lejeren.

Forbrug af el og vand samt affaldshåndtering

Stadepladsholdere der har behov for at bruge havnens el, vil få udleveret en elmåler af havnefogeden mod betaling af depositum for lån af måleren. Stadepladsholderen har pligt til at indberette elforbruget til havneadministrationen i BRK, når der lukkes ned for sæsonen eller senest ved årsskiftet.

Stadepladsholderen afregnes umiddelbart herefter for forbrug af el samt et administrationsgebyr.

I tilfælde af manglende brug af elmåler til trods for tilslutning til havnens elforsyning, vil der blive opkrævet for et af BRK estimeret forbrug samt et administrationsgebyr.

Såfremt stadepladsholderen har behov for at bruge havnens ferskvand, skal der aftales et estimeret forbrug med havneadministrationen i BRK. Stadepladsholderen afregnes efter sæsonophør eller senest ved årsskiftet for forbrug af vand samt et administrationsgebyr.

Såfremt stadepladsholderen har udeservering, er denne forpligtet til at indgå i den fælles affaldsordning på havnen og kan således benytte havnens affaldscontainere. Der betales et fast beløb for affaldsbortskaffelse for hele kontraktperioden samt et administrationsgebyr i forbindelse med indgåelse af kontrakten.

Hvis mængden og/eller typen af det producerede affald når et niveau, der nødvendiggør opsætning af ekstra containere på havnen, har Udlejer ret til at fakturere Lejer direkte for denne ekstra udgift. Dette anses ligeledes som en ændring i anvendelsen af det lejede ud over, hvad der er aftalt og udgør derfor en væsentlig misligholdelse, der kan medføre ophævelse af lejemålet.

Stadepladsplaceringer på havnene, og særlige vilkår

Se kortbilag 1 nederst i nærværende dokument for visuel oversigt over stadepladsområderne.

Stadepladskontrakter indgås for arealer indenfor de med grønt markerede områder i kortbilaget.

Det er muligt at få tildelt en stadeplads på samtlige kommunale havne, bortset fra Sandvig Havn.

På Hammerhavn og Svaneke Havn er det dog ikke tilladt at sælge mad- og drikkevarer, som kan nydes på havnen. Derfor indgås der ikke stadepladskontrakter på disse havne med dette formål.

Enkeltstående arrangementer

Hvis man ønsker at arrangere et enkeltstående event på en af de kommunale havne, kan man ansøge om tilladelse ved at sende en ansøgning til havneadministrationen i BRK. Efter aftale med havnefogeden kan

havneadministrationen i BRK give tilladelse til arrangementet. Ansøgningen skal indeholde en kort beskrivelse af arrangementet, kontaktoplysninger, tidsplan samt kortmateriale.

Forinden afvikling af arrangementet skal ansøger kontakte havnefogeden for at aftale de praktiske forhold ved arrangementet, herunder aftale om tilslutning til havnens el, udlevering af elmåler samt oprydning og aflevering af arealet, der skal efterlades i pæn og ryddelig stand.

Hvis arrangementet kræver tilladelser fra andre myndigheder, er ansøger selv ansvarlig for at indhente disse. Dette kunne eksempelvis være tilladelse fra Bornholms Politi, alkoholbevilling, tilladelse fra kommunens bygningsmyndighed til opstilling af telt/scene, tilladelse fra kommunens vejmyndighed til afspærring, tilladelse fra kommunens brandmyndighed osv.

Hvorvidt der opkræves lejebetaling for det areal, der anvendes til arrangementet, afhænger af arrangementets karakter, og hvorvidt BRK kan og ønsker at støtte arrangementet ved at stille arealer til rådighed helt eller delvist vederlagsfrit.

BRK afgør alene, hvorvidt et arrangement anses som kommercielt eller ikke-kommercielt.

Kommercielle arrangementer

Kommercielle arrangementer er defineret som arrangementer, der afvikles med det formål at skabe omsætning, reklamere for egen eller andres virksomhed eller på anden vis sker i forretningsmæssigt øjemed og derved indgår i handel eller virksomhedsdrift.

Såfremt der ikke er fri offentlig adgang til et arrangement, vil det tale for, at der er tale om et kommercielt arrangement.

For kommercielle arrangementer af max en uges varighed vil lejebetalingen for arealet blive fastsat ud fra en vurdering af arealets størrelse, arrangements varighed samt den forventede omsætning fra arrangementet. Lejeniveauet vil tillige tage højde for de direkte og indirekte omkostninger der pålægges BRK som følge af anvendelsen af arealet til arrangementet (eksempelvis øget renovation og renholdelse, øget slid på befæstede arealer mv.), herunder bundlejen jf. ovenfor.

Ved behov for at bruge havnens el, vil arrangøren få udleveret en elmåler af havnefogeden. Arrangøren har pligt til at indberette elforbruget til havneadministrationen i BRK, når arrangementet er afsluttet. Arrangøren vil umiddelbart herefter blive afregnet for forbrug af el samt et administrationsgebyr.

I tilfælde af manglende brug af elmåler til trods for tilslutning til havnens elforsyning, vil der blive opkrævet for et af BRK estimeret forbrug samt et administrationsgebyr.

Såfremt arrangøren har behov for at bruge havnens ferskvand, skal der aftales et estimeret forbrug med havneadministrationen i BRK. Arrangøren vil umiddelbart efter arrangements afslutning blive afregnet for forbrug af vand samt et administrationsgebyr.

Ikke-kommercielle arrangementer

Ikke-kommercielle arrangementer er defineret som arrangementer, der afvikles med et andet formål end at skabe omsætning og hvor der er tale om betalingsfri arrangementer (fri adgang for offentligheden). Der skal således i højere grad være tale om fritidsaktiviteter end kommercielle aktiviteter.

For ikke-kommercielle arrangementer vil det blive vurderet konkret, om BRK kan og vil give støtte til arrangementet og/eller forbrugsudgifter.

Ved behov for at bruge havnens el, vil arrangøren få udleveret en elmåler af havnefogeden. Arrangøren har pligt til at indberette elforbruget til havneadministrationen i BRK, når arrangementet er afsluttet. Arrangøren vil umiddelbart herefter blive afregnet for forbrug af el samt et administrationsgebyr.

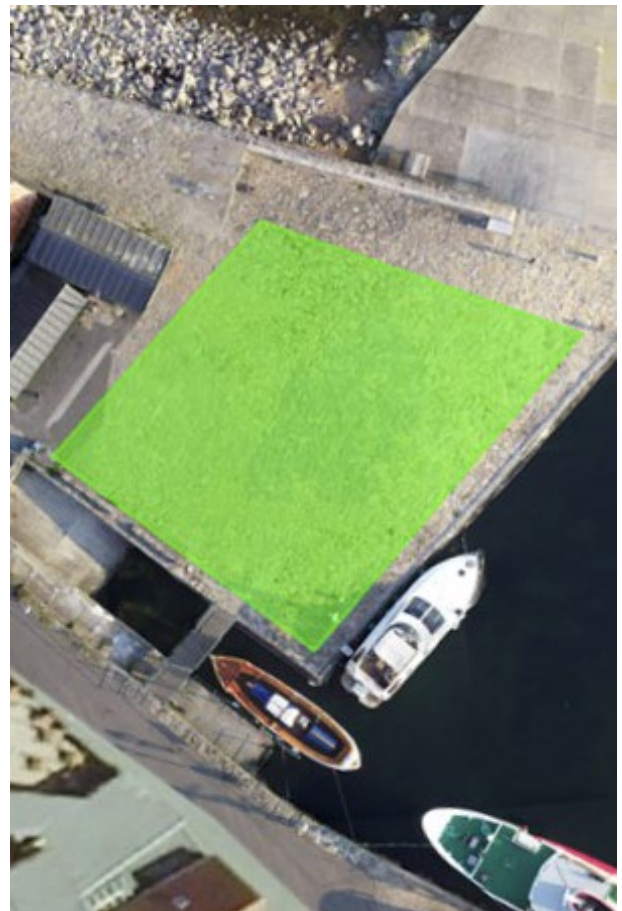
I tilfælde af manglende brug af elmåler til trods for tilslutning til havnens elforsyning, vil der blive opkrævet for et af BRK estimeret forbrug samt et administrationsgebyr.

Såfremt arrangøren har behov for at bruge havnens ferskvand, skal der aftales et estimeret forbrug med havneadministrationen i BRK. Arrangøren vil umiddelbart efter arrangements afslutning blive afregnet for forbrug af vand samt et administrationsgebyr.

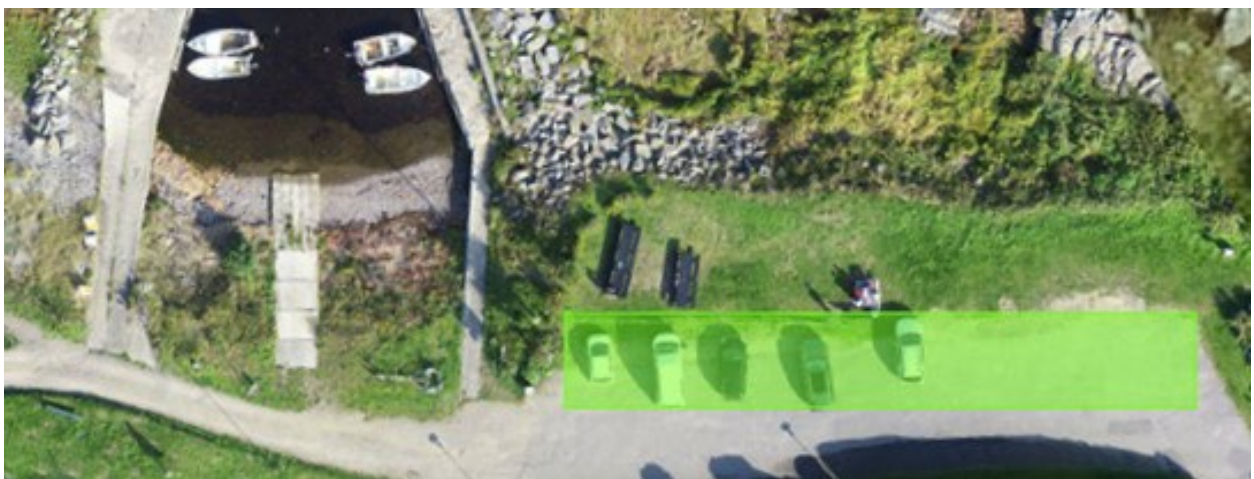
Bilag 1 – Kortbilag over stadepladsarealer i de kommunale havne



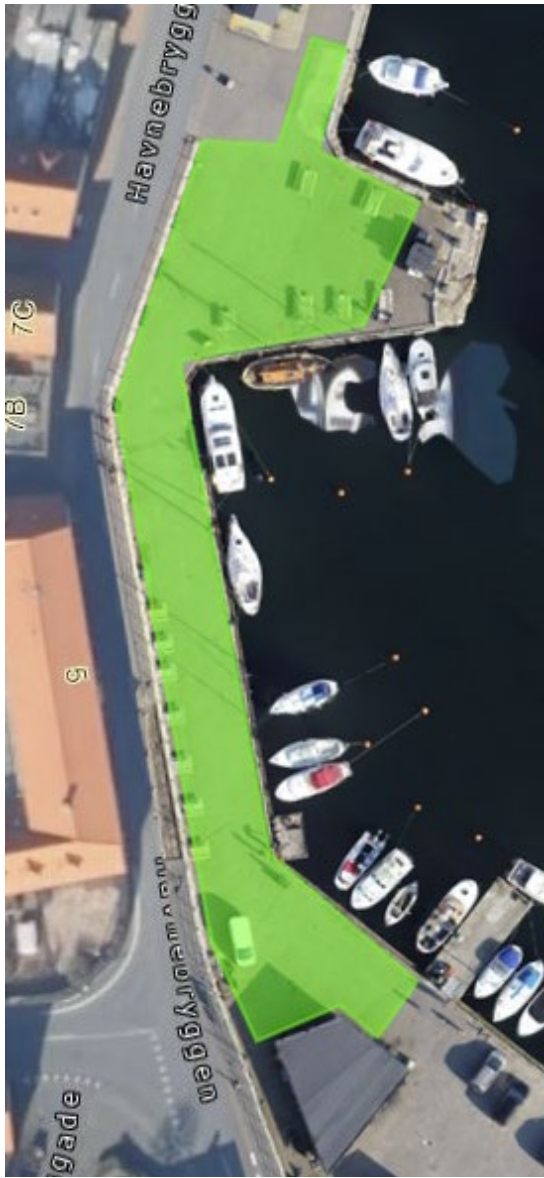
Stadepladsområde Allinge Havn



Stadepladsområde Gudhjem Havn



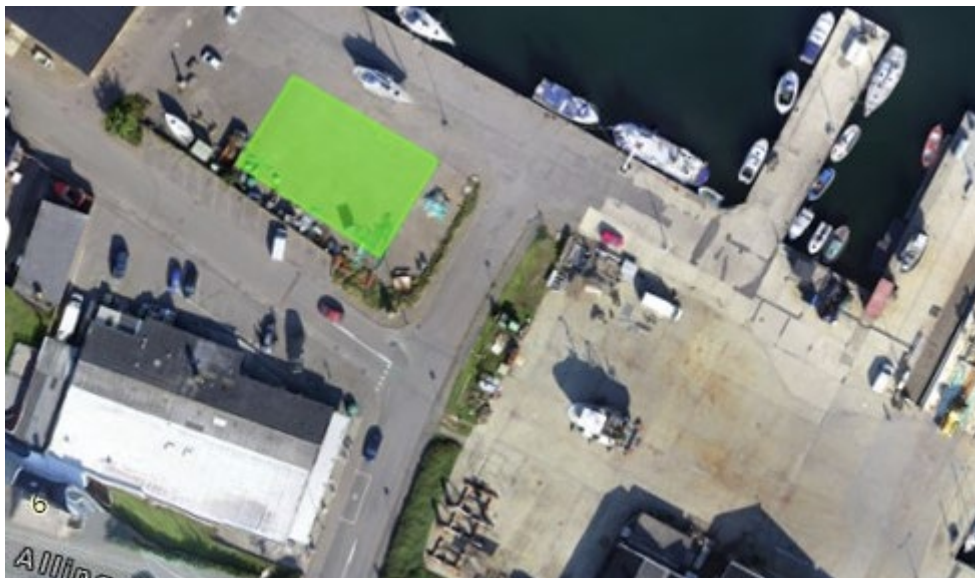
Stadepladsområde Bølshavn Havn



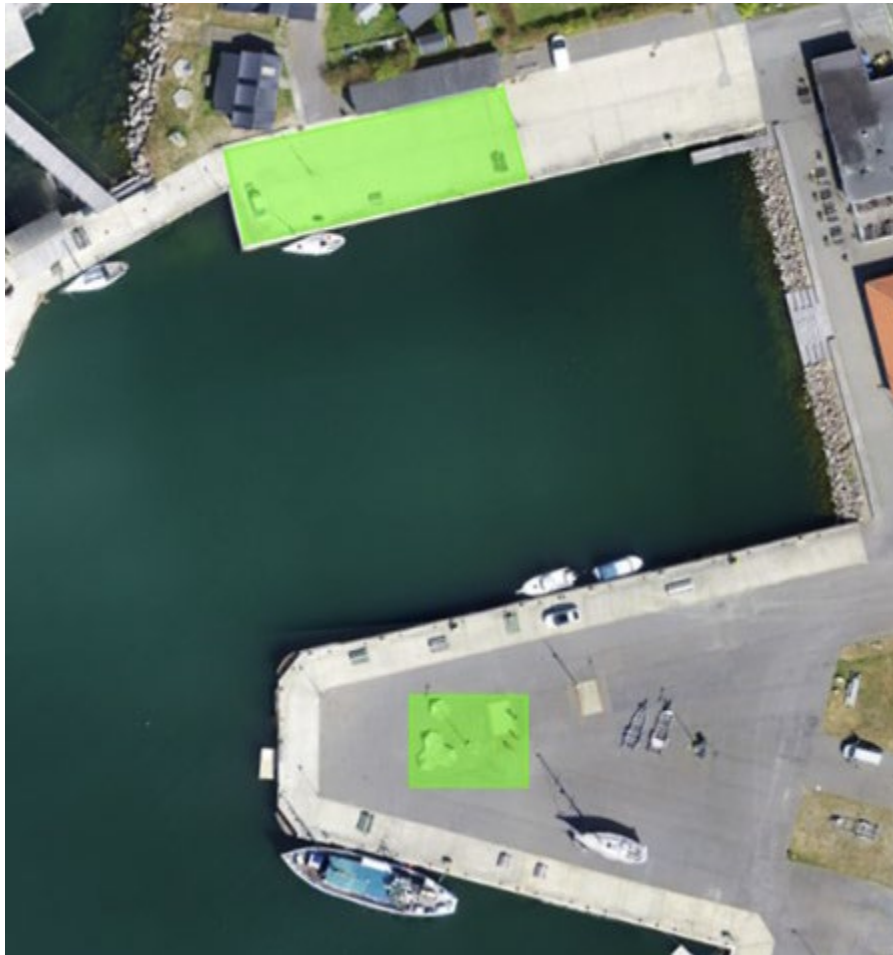
Stadepladsområde Svaneke



Stadepladsområde Hammerhavn



Stadepladsområde Tejn Havn



Stadepladsområde Hasle Havn



Stadepladsområde Nørrekås Lystbådehavn