

Aftale om leje af kolonihaveområde

Mellem

Holbæk Kommune
Kanalstræde 2, 4300 Holbæk
CVR.nr.: 29 18 94 47

(herefter kaldet udlejer)

Kolonihaveforbundet
Frederikssundsvej 304 A
2700 Brønshøj
CVR.nr.: 16154628
Telefonnummer: 45 38 28 87 50
E-mail: info@kolonihave.dk

(herefter kaldet lejer)

Er der indgået følgende aftale om leje af ejendommen på i alt 31.735 m² beliggende på del af matr.nr. 14 ab samt matr.nr. 14ac Holbæk Markjorder, til brug for **Haveforeningen Fælledparken**.

Denne lejeaftale er en videreførelse af tidligere aftale om leje af areal til kolonihaveformål, mellem Holbæk Kommune og Kolonihaveforbundet.

Nærværende lejeaftale afløser derfor tidligere indgåede lejeaftaler med tillæg.

Ved Holbæk Kommune og Kolonihaveforbundets underskrift på denne aftale, er de tidligere lejeaftaler med tillæg derfor ikke længere gældende.

§ 1 Det lejedes omfang og beliggenhed

- 1.1 Det lejede areal er beliggende på del af matr.nr. 14 ab samt matr.nr. 14ac Holbæk Markjorder.
- 1.2 Det lejedes postadresse er Samsøvej 46, 4300 Holbæk. Det lejede omfatter det på vedhæftede **bilag 1** markerede areal og udgør:
I alt 31.735 m2 og består af 63 havelodder.
- 1.3 De enkelte haver må ikke særskilt matrikuleres.
- 1.4 Området er i kommuneplanen udlagt til kolonihaveformål jf. ramme for Seminarieparken 3.F06. Der er ikke vedtaget en lokalplan for området.
- 1.5 Hvis en opmåling af arealerne måtte vise, at arealerne er mindre eller større end angivet jf. § 1.2, sker der ikke ændringer i den aftalte leje.
- 1.6 Lejemålet er overtaget som det er og forefindes, og som beset og allerede godkendt af lejer.

§ 2 Lejeperioden

- 2.1 Lejeaftalen træder i kraft 1.1.2016 og fortsætter indtil 31.12.2030, hvorefter aftalen ophører uden forudgående varsel.
- 2.2 Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt i lejeperioden, medmindre der foreligger misligholdelse, force majeure, ekspropriation eller andre forhold, som udlejer ingen indflydelse har på.
- 2.3 Lejer kan opsige lejemålet med 2 års varsel til d. 1.januar.
- 2.4 På overtagelsesdagen eller på et andet mellem parterne aftalt tidspunkt gennemgår udlejer og lejer sammen lejemålet med henblik på at fastslå lejemålets stand på tidspunktet for lejemålets begyndelse.

§ 3 Lejens størrelse og regulering

- 3.1 Den årlige leje er fastsat til 37.800 kr. svarende til 600 kr. pr. kolonihave.

- 3.2 Lejen betales hvert år 1. januar forud til udlejer via opkrævning. Første gang 1. januar 2017, for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017.
- 3.3 Den årlige leje reguleres hvert år pr. 1. januar med Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejereguleringen tager sit udgangspunkt i differencen mellem nettoprisindekset fra 1. januar i året før & 1. januar i det givne år. Første regulering sker pr. 1. januar 2017.
- 3.4 Lejer kan ikke undlade at betale leje og andre pengepligtige ydelser på forfaldsdagen under påberåbelse af modkrav på udlejer.
- 3.5 Ved forsinket betaling af leje og andre pengeydelser opkræves morarente i henhold til de til enhver tid gældende regler, på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse i renteloven¹.
- 3.6 Lejer betaler eventuel ejendomsværdiskat, samt øvrige grundafgifter, forbrugsafgifter mv. Herunder el-, vand- og renovationsafgifter, samt rottebekæmpelse.
- 3.7 Grundskyld for det lejede areal betales af udlejer. Pålægges ejendommen, efter lejemålets påbegyndelse, nye eller øgede skatter og afgifter af enhver art, kan udgiftsforhøjelsen kræves betalt gennem en forhøjelse af lejen.
- 3.8 Ved udlejers forbedringer af det lejede, herunder eksempelvis kloakering, kan lejen reguleres. Forbedringerne skal være aftalt på forhånd mellem udlejer og lejer, eller være påkrævet af en offentlig myndighed.

§ 4 Værdiansættelse

- 4.1 Lejer er forpligtet til at påse, at de enkelte kolonihaver ekskl. drivhuse og udhuse handles i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets til enhver tid gældende vurderings- og overdragelsesregler. En kolonihave (have og bebyggelse) kan således alene overdrages til de priser der er fastsat efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

§ 5 Det lejedes anvendelse

- 5.1 Det lejede må kun anvendes til kolonihaveformål og må ikke anvendes til andre formål.
- 5.2 Eventuel bebyggelse på det lejede areal må ikke anvendes til helårsbeboelse. Beboelse må alene finde sted i tidsrummet 1. april – 30. september, begge dage inklusive, bortset fra ophold i weekender. Lejer er forpligtet til at sikre ophør af helårsbeboelse.

¹ Renteloven, lovbekendtgørelse nr. 459 af 13. maj 2014

- 5.3 Lejer og dennes fremlejetagere er forpligtet til at respektere de på ejendommen hvilende deklarationer og servitutter, hvortil der henvises til ejendommens blad i tingbogen, samt den for området gældende kommuneplan.
- 5.4 Lejer er i enhver henseende ansvarlig for, at der fra det lejede ikke udøves erhvervsvirksomhed eller anden form for salg. Det er endvidere ikke tilladt for de enkelte fremlejetagere at drive nogen form for erhvervsvirksomhed fra de enkelte kolonihaver.
- 5.5 Lejer påtager sig alene ansvaret og risikoen for, at der ved lejemålets indgåelse samt til stadighed kan opnås de fornødne myndighedstilladelser til den af lejer ønskede anvendelse af lejemålet.
- 5.6 Husdyrhold er ikke tilladt.
- 5.7 Lejer kan sammen med haveforeningerne selv fastsætte regler om kæledyr.
- 5.8 Der må ikke foretages forurenende aktivitet på det lejede areal.
- 5.9 Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke ske på eller ved kolonihaverne.
- 5.10 Der må ikke anvendes pesticider på det lejede areal.
- 5.11 Der må ikke fjernes jord eller sten fra arealet. Der må endvidere ikke foretages terrænregulering.
- 5.12 Der må ikke udkøres slam og lignende på arealet.
- 5.13 Eksisterende skelmærker skal omhyggeligt bevares.
- 5.14 Parkering skal ske på anlagte parkeringspladser. Der må ikke parkeres i eller ved haverne.
- 5.15 Lejer skal holde opsyn med evt. dræn indenfor kolonihaven, og skal omgående indrapportere evt. skader eller tilstopninger mv. til udlejer.
- 5.16 Der må ikke ske skader på udlejers ejendom herunder beplantninger, belægnings o. lign. Lejer er erstatningspligtig, såfremt der alligevel måtte ske skader på udlejers ejendom og arealer. Såfremt skaderne ikke er udbedret indenfor en af udlejer fastsat frist, kan udlejer foranledige skaderne udbedret for lejers regning.

§ 6 Bebyggelse

- 6.1 Lejer er ansvarlig for at de på arealet opførte kolonihavehuse, udhuse mv. overholder relevant lovgivning, herunder kolonihaveloven², deklarationer og lokalplansbestemmelser og lejer er ansvarlig for at sikre, at bestyrelsen i haveforeningen fører tilsyn hermed.
- 6.2 Bebyggelsen på hver enkelt havelod må ikke overstige 10 % af loddets samlede areal. Bebyggelsen må dog maksimalt udgøre 35 m². Hvis der senere vedtages en lokalplan med en ændret bebyggelsesprocent og maksimal antal m², er det denne der vil være gældende.

§ 7 El, vand mv.

- 7.1 Kolonihaverne må ikke forsynes med permanente forsyningsledninger for vand, men der kan tillades udført vandledninger til brug i sommertiden, som er indrettet på en sådan måde, at ledningssystemet kan tømmes for vand i perioden fra 1. oktober til 1. april.
- 7.2 Kolonihaverne tillades udført forsyningsledninger for elektricitet, hvis anlægget udføres på en sådan måde, at strømmen kan afbrydes i perioden fra 1. oktober til 1. april.
- 7.3 Udgifter til ændring af kolonihavernes fælles indretninger, fælles installationer, fælles vand- og varmforsyningsanlæg, der påføres udlejer som følge af ændrede eller skærpede myndighedskrav, betales af lejer i det omfang sådanne krav er direkte eller indirekte foranlediget af lejer.
- 7.4 De til enhver tid gældende regler for spildevandshåndtering i kolonihaveområdet skal overholdes. Fremlejetagere samt lejer kan pålægges at etablere samletanke i de enkelte kolonihaver eller i kolonihaveområdet, når den reviderede spildevandsplan, gældende for kolonihaver vedtages. Det tillades enkeltstående regnvandsopsamling på hver enkelt kolonihave på i alt 200 L.
- 7.5 Alle forbrugsudgifter f.eks. vand, el og varme mv. påhviler lejer.

§ 8 Det lejedes vedligeholdelse og renholdelse

- 8.1 Udlejer sørger for vedligeholdelse af adgangsveje til arealet. Al øvrig vedligeholdelse, herunder eventuel snerydning og glatførebekæmpelse, af det lejede påhviler alene lejer.
- 8.2 Lejer skal sørge for enhver vedligeholdelse samt renholdelse af kolonihaven. Haveaffald og andet affald skal fjernes af lejer.

² Kolonihaveloven, lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 med senere ændringer

- 8.3 Kolonihaven skal fremstå velplejet, og må ikke skæmme ved indsyn fra området omkring haverne. Afskærmning af haverne skal ske i form af hække.
- 8.4 Eksisterende træer og hække må ikke fjernes, uden udlejers tilladelse.

§ 9 Skiltning og lign.

- 9.1 Der må ikke opsættes reklamer af nogen art på arealerne eller på indhegninger omkring kolonihaverne.

§ 10 Fremleje

- 10.1 Lejer kan videreudleje de enkelte kolonihaver. Dog må videreudleje kun ske på vilkår, så nærværende aftale kan overholdes i sin helhed.
- 10.2 Lejer garanterer overfor udlejer, at kun personer med fast bopæl i Holbæk Kommune optages som lejere eller brugere(fremlejetager) af de enkelte kolonihaver.
- 10.3 Lejer er forpligtiget til at kræve dokumentation for, at fremlejetager, er bosiddende i Holbæk Kommune.
- 10.4 Lejer forpligtiger sig til straks at udsætte fremlejetager, såfremt betingelsen om fast bopæl i Holbæk Kommune ikke længere er opfyldt.

§ 11 Ventelister

- 11.1 Lejers videreudlejning af havelodder til den enkelte bruger skal ske efter en venteliste i overensstemmelse med reglerne i Kolonihaveloven. Det betyder, at lejer er forpligtet til at føre en skriftlig venteliste, der skal omfatte alle, der ønsker at komme i betragtning til en kolonihave. Placering på ventelisten sker ud fra, hvornår man har anmodet om at komme på ventelisten. Alene personer, der er fyldt 16 år og som har bopæl i Holbæk Kommune kan komme på venteliste. Ventelisten skal være offentligt tilgængelig.
- 11.2 Ventelisten skal ikke anvendes ved udlejning til visse familiemedlemmer til den person, som senest har lejet havelodden. Det omfatter ægtefælle, samlevende, registrerede partner samt disses børn.
- 11.3 Lejer kan opkræve et gebyr for administration af ventelisten svarende til lejers udgift.

§ 12 Forsikring

- 12.1 Udlejer har ikke tegnet forsikring på det lejede areal.

- 12.2 Det påhviler lejer at tegne en grundejeransvarsforsikring med følgende dækningsomfang:
Erstatningsansvar for skader tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges lejer som bruger af ejendommen, herunder bl.a. ansvar for skader der opstår som følge af forsømmelser med hensyn til snerydning, glatførebekæmpelse m.v. Forsikringen tegnes af lejer for lejers regning, idet lejer bærer den fulde risiko.
- 12.3 Lejer er pligtig til enhver tid på udlejers forlangende at dokumentere, at forsikringen holdes i kraft.

§ 13 Adgang til det lejede

- 13.1 Udlejer, eller en af udlejer bemyndiget, har til enhver tid fri og uhindret adgang til alle fællesarealer på det lejede. Udlejer har endvidere, efter aftale med den enkelte lejer af kolonihaverne, ret til fri og uhindret adgang til de enkelte kolonihaver.
- 13.2 Offentligheden skal som minimum have adgang til fællesarealer og veje/stier på det lejede areal i perioden fra 1. april – 31. oktober i tidsrummet fra kl. 8.00 til 21.00

§ 14 Misligholdelse

- 14.1 Såfremt lejer ikke betaler lejen på forfaldsdagen kan udlejer ophæve lejeaftalen, efter fremsendelse af skriftligt påkrav, som udtrykkeligt angiver at lejeaftalen ophæves, hvis alle skyldige ydelser ikke betales inden 14 dage fra den dato, hvor påkravet er kommet frem til lejer. Udlejer vil desuden være berettiget til at opkræve morarente jf. § 3.5
- 14.2 Hvis udlejer konstaterer, at lejer misligholder aftalen, påhviler det udlejer at påtale dette med en frist til at bringe forholdene i orden. Fristen afhænger af misligholdelsens karakter.
- 14.3 Såfremt lejer ikke bringer forholdet i orden inden fristens udløb, betragtes dette som væsentlig misligholdelse og udlejer kan ophæve aftalen uden yderligere varsel og kompensation.

§ 15 Lejeaftalens ophør

- 15.1 Ved lejeaftalens ophør, skal arealet afleveres til udlejer i samme stand som ved overtagelse. Medmindre andet skriftligt aftales.
- 15.2 Udlejer skal ikke yde erstatning/godtgørelse for evt. værdi, som kolonihavehuset repræsenterer.

§ 16 Tvister

- 16.1 Denne aftale er undergivet dansk ret.

16.2 Skulle der opstå uenighed mellem parterne, f.eks. om aftalens rette forståelse, om misligholdelse eller om andre spørgsmål, f.eks. offentlige indgreb, som har betydning for aftalen, skal en sådan uenighed forsøges løst mellem parterne i mindelighed.

16.3 Kan uenigheden ikke løses mellem parterne i mindelighed, kan der anlægges sag ved domstolene.

§ 17 Almindelige bestemmelser

17.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne lejeaftale, skal være skriftlige for at være bindende.

17.2 Foreningens vedtægter skal godkendes af Holbæk Kommune.

17.3 I tilfælde af uoverensstemmelse mellem denne aftale og gældende lovgivning, herunder lovgivning om kolonihaver, går lovgivningen forud for bestemmelserne i aftalen.

17.4 Lejer er berettiget til, for egen regning, at begære nærværende lejeaftale tinglyst på ejendommen. Ved lejeaftalens ophør er lejer forpligtiget til, at aflyse lejeaftalen fra tingbogen.

17.5 Lejeaftalen udfærdiges og underskrives i 2 enslydende eksemplarer.

§ 18 Bilag

18.1 Oversigt over bilag:

- Bilag 1: kortoversigt
- Bilag 2: besigtigelse

Holbæk d.

Holbæk d. 11-11-2016

Kasper Enevoldsen, Vækst og Bæredygtighed
Holbæk Kommune



Kolonihaveforbundet
Tegningsberettigede person(er)

Preben Jacobsen
Forbundsformand

Table 1. Continued



Bilag 2: Besigtigelse

Gennemgang af det lejede - Resultat af gennemgang.



