

Lejekontrakt

Mellem

Slagelse Kommune

Og

Kolonihaveforbundets Vestsjællands Kreds

Kolonihaveforeningen Fælles Flid, Skælskør
Kolonihaveforeningen Maglehaven, Skælskør
(der udarbejdes tre enslydende kontrakter)

Comment [BG1]: Der udarbejdes 3 enslydende kontrakter for hhv. Haveforeningerne i Slagelse, samt Maglehaven og Fælles Flid i Skælskør

§ 1 Parterne

Mellem Slagelse Kommune (i det følgende kaldet udlejer).

xx (i det følgende kaldet lejer)

~~Lejer skal være medlem af kolonihaveforbundet~~

Comment [BG2]: Der udarbejdes desuden kontrakter for de to haveforeninger i Skælskør

§ 2 Områdets Afgrænsning

Lejemålet omfatter arealerne som vist på kontraktens vedhæftede **kortbilag 1-14**. De lejede matrikler og arealstørrelser er listet i kontraktens **bilag 1**. Her kan det desuden ses hvilke matrikler der er omfattet af en lokalplan samt om der er tale om varige eller ikke varige kolonihavearealer efter Bekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 af lov om kolonihaver

Comment [BG3]: Kortbilag og bilag 1 skal modsvarer de haveforeninger de respektive kontrakter omfatter

§ 3 Kontraktens løbetid

~~Lejekontrakten gælder til 1. januar 2028. Frem til denne dato er kontrakten uopsigelig fra begge sider. Hvis der ikke forinden udløb er aftalt en ny forlængelse af lejekontrakten kan den opsiges fra begge sider med et halvt års varsel til udløb den 31. december i opsigelsesåret. Hvis ingen af parterne tager initiativ til opsigelse fortsætter lejemålet på uændrede vilkår, ligesom parterne kan aftale en forlængelse af lejemålet.~~

Lejekontrakten gælder til 31. december 2028. Frem til denne dato er kontrakten uopsigelig fra begge sider. Kontrakten kan opsiges fra begge sider med et halvt års varsel til udløb den 31. december i opsigelsesåret. Hvis ingen af parterne tager initiativ til forlængelse eller opsigelse fortsætter lejemålet på uændrede vilkår.

§ 4 Opsigelse – erstatning

1. Efter bestemmelserne i kapitel 3 i lov om kolonihaver har udlejer ret til helt eller delvist at opsig lejemålet uanset bestemmelserne omkring løbetid i § 3
2. I givet fald er lejeren af de aktuelle kolonihavelodder berettiget til erstatning, der opgøres efter de samme regler som ved ekspropriation
3. Ved almindeligt ophør efter lejemålets § 3 eller ophør jf. § 12 ydes ikke erstatning til lejeren for bygninger, belægninger, plantninger eller andet som er udført på arealet. På udlejers forlangende skal kolonihaverne afleveres i ryddet efter nærmere bestemmelse. Hvis et sådant forlangende ikke opfyldes, kan udlejer lade arbejdet udføre for lejers regning umiddelbart efter lejemålets ophør

§ 5 Lejeafgift, betaling, regulering og forhold ved manglende betaling

1. Lejeafgiften er som standard fastsat til **0,52 kr./ m²/ år** gældende fra den 1. januar ~~2016~~ **2017**
2. Lejeafgiften jf. stk. 1 tillægges pristalsregulering jf. §5 stk. 6 og 7
3. Der betales leje for det matrikulerede areal, fratrukket det vederlagsfrie areal som ses af **kontraktens bilag 1 og kortbilaget 1-14**
~~Standardprisen reguleres med en faktor som ses af kontraktens bilag 1~~
4. Lejeafgiften forfalder til betaling hvert år den 1. april for det aktuelle år, første gang den 1. april 2017 for året 2017.

Comment [BG4]: Fastsettes efter politiets beslutning

Comment [BG5]: Tilrettes efter relevante kontrakter

5. Lejeafgiften reguleres hvert år med udvikling i nettoprisindekset fra Danmarks Statistik eller tilsvarende officielt indeks, som erstatter det nævnte indeks, og som måler den samme prisudvikling
6. Prisregulering af lejeafgiften sker med udgangspunkt i den procentvise udvikling mellem de årlige reguleringspristal angivet med én decimal. Første beregning sker mellem indeksene for 1. januar 2017 i forhold til reguleringspristallet for 1. januar 2016 med virkning for lejebetaling der har forfald den 1. april 2017.
7. Hvis der skal ske nyetableringer af tekniske installationer mv. optages der forhandlinger herom med udlejer. Hvis udlejer skal afholde hele eller dele af udgiften, har udlejer ret til at regulere lejen under hensyn til det nyetablerede anlæg
8. Hvis lejen ikke betales rettidigt **efter sædvanlig rykkerprocedure**, eller der sker anden væsentlig misligholdelse af lejekontrakten, har udlejer ret til at hæve lejekontrakten uden yderligere varsel. Lejer har ~~døg~~ fortsat pligt til at betale den forfaldne leje med påløb af renter, jf. den til enhver tid fastsatte officielle diskonto

§ 6 Ventelister

1. Aftalen mellem lejer og udlejer er betinget af, at lejer til enhver tid opretholder en offentlig tilgængelig venteliste, hvor enhver borger i Slagelse Kommune skal have ret til at skrive sig på
2. Der skal udarbejdes en venteliste for hver enkelt haveforening
3. Ventelisten skal kunne tilgås digitalt på en hjemmeside eller lignende
4. I forbindelse med ventelisten skal enhver tydeligt kunne se, hvordan man kan blive skrevet på ventelisten
5. kravet om venteliste kan undlades, hvor der er tale om genudlejning til en person, der senest har lejet den pågældende havelod eller ved udlejning til denne persons slægtninge i ret op- og nedstigende linje, ægtefælle, registreret partner eller sidstnævnte personers slægtninge i ret op- og nedadstigende linje
6. **Der kan kun optages personer på ventelisten, der er fyldt 16 år, og er bosiddende i Slagelse Kommune. Havelodder kan alene lejes ud til personer, der er over 18 år. Der kan kun optages personer på ventelisten, eller lejes havelodder ud, til personer der er fyldt 16 år, og er bosiddende i Slagelse Kommune**
- ~~7. samme person kan stå som lejer af flere lodder, hvis der ikke er skrevet personer på ventelisten jf. pkt. 1~~
- ~~8. hvis en person er lejer af flere lodder, skal denne skulle afstå lejemaal ud over et havelod, til personer der har skrevet sig på ventelisten under pkt. 1. Overdragelsen til ny lejer skal ske inden for en frist på 6 måneder fra opsigelsen.~~

§ 7 Skatter og afgifter og vedligeholdelsesomkostninger

1. Udover lejeafgiften skal lejer betale alle forbrugsafgifter fx ejendomsskatter, afgift for renovation, rottebekæmpelse og skorstensfejer samt vandafledningsbidrag og forbrugsafgifter til vand og el ~~og varme~~
2. Lejer varetager vedligeholdelse af tekniske anlæg inden for kolonihavens område, herunder fx ledningsanlæg til vand, el, varme og kloak samt grøfter og drænanlæg
3. Lejer vedligeholder veje og stier inden for kolonihaveområdet
4. Lejer varetager vedligeholdelse af beplantning inden for kolonihaven. Lejer har fuld hegnspligt til alle sider, hvor der ikke findes tilgrænsende permanente kolonihaver. Lejer skal følge hegnslovens bestemmelser
5. Lejer sørger for at lukke for vandet før vintersæsonen samt åbne igen til forårssæsonen

§ 8 Bebyggelse, størrelse og anvendelse

1. Det lejede må kun anvendes til kolonihaveformål
2. På det lejede må anlægges nødvendige veje, stier, p-pladser og fællesanlæg
3. Arealet skal være offentligt tilgængeligt
4. På de enkelte havelodder må der opføres et kolonihavehus og et udhus ~~og et drivhus~~ i et plan med maksimum 5 meter til tagrygningen ~~og mindst 2½ meter fra haveskel~~
5. ~~Udover bebyggelsen jf. pkt. 4 kan der opføres et fritliggende drivhus på op til 10 m²~~
6. Overdækkede terrasser regnes som en del af kolonihavehuset
7. Det samlede areal af bebyggelsen jf. pkt. 4 ~~og 5~~ må ikke overstige 0,165 x haveloddens grundareal op til maksimum 400 m²
8. En havelod må som udgangspunkt ikke være større end 400 m²
9. Varige ændringer af størrelser på eksisterende havelodder skal godkendes af udlejer
10. Bebyggelser ~~og havelodder~~ der ikke overholder retningslinjerne i pkt. 4, ~~5, 7~~ og 8 ved indgåelse af denne kontrakt, kan bibeholdes som de er, men kan så ikke udbygges eller udvides yderligere
11. "Aftale om fortolkning af 1992-dispensationen for koloni- og nyttehaver" med bilag, om renovering af bebyggelser omfattet af § 8 pkt. 10, er også retningsgivende i Slagelse Kommune. Aftalen er bilagt kontrakten som bilag 2
12. Der må ikke afledes spildevand fra de enkelte havelodder
13. Fælleshuse skal tilsluttes til spildevandsforsyningens kloak, når der er etableret stikbrønd til formålet
14. Opførelse eller udvidelse af fælleshuse skal godkendes af byggemyndigheden
15. Bebyggelse og anvendelse skal overholde eventuelle bestemmelser i en til enhver tid gældende lokalplan eller deklaration for området. Bestemmelserne i en lokalplan eller deklaration går forud for ordlyden i denne kontrakt

§ 9 Overdragelse af havelodder, vurdering

1. ~~Vurdering i forbindelse med kolonihaver skal ske efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler og regler om maksimalpriser. Vurdering i forbindelse med overdragelse af kolonihavelodder skal ske i overensstemmelse med Kolonihaveforbundets regelsæt~~
2. Hvis Kolonihaveforbundet ophæver reglerne om maksimalpriser, er udlejer berettiget til at kræve en genforhandling af kontraktens vilkår
3. Ved salg af bebyggelse til ny lejer af et havelod, skal vurderingen tage udgangspunkt i bestemmelserne om størrelse i § 8. ~~stk. 4, 5, 7.~~ Den del af bebyggelsen der overstiger 0,165 x haveloddens grundareal jf. pkt. 8, kan ikke indgå i en værdimæssig vurdering, og skal derfor ansættes til 0 kroner. Vurderingsudvalget kan tage udgangspunkt i den bedste del af bebyggelsen ved vurderingen.

§ 10 Ordensregler

~~bygninger og havelodder skal holdes i ordentlig stand~~

1. Kolonihaveområdet skal holdes i lovlig samt sikkerhedsmæssig og sundhedsmæssig forsvarlig stand
2. Ukrudtsbekæmpelse skal ske uden brug af kemiske midler
3. Hunde skal føres i snor
4. Der må ikke drives jagt på arealet
5. Affaldshåndtering skal ske efter gældende regulativ

§ 11 Andet

- ~~1. Denne kontrakt erstatter alle tidligere kontrakter~~
2. Lejer skal være dækket af en grundejeransvarsforsikring, der dækker erstatningsansvar der kan pålægges lejer som bruger af ejendommen, for skader tilføjet personer eller ting
3. Efter aftale mellem lejer og udlejer kan vandlidende arealer overgå til et vederlagsfrit areal, hvorefter arealet bliver til et fælles friareal i kolonihaveområdet som følge af klimatilpasning. Kontraktens kortbilag og tilhørende regneark konsekvensrettes i så fald tilsvarende

§12 Misligholdelse, lejemålets ophør

1. Ved manglende lejebetaling henvises til § 5 pkt. 8
2. Misligholdelse af denne kontrakt berettiger udlejer til at ophæve kontrakten med 6 måneders varsel, uden at lejer har krav på erstatning. Misligholdelse kan fx være passivitet overfor manglende overholdelse af byggreglerne i § 8, hvis disse ikke imødekommes efter påkrav fra udlejer, eller hvis arealerne udlejes til andet formål end kolonihaver

§13 Stempling

Kontrakten kræver ikke stempling

§14 Originale lejekontrakt

Den originale lejekontrakt findes i Slagelse Kommunens varetægt, mens lejer modtager en kopi.