

Vej, Ejendomme og Affald

Lejekontrakt mellem Kalundborg Kommune og Kolonihaveforbundet, for kolonihaveområdet Stejlhøj



KALUNDBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Præambel	3
§ 1 Parterne	3
§ 2 Det lejedes omfang og beliggenhed	3
§ 3 Lejeperioden	3
§ 4 Lejens størrelse, regulering og venteliste	4
§ 5 Afgifter og vand mv.	4
§ 6 Vedtægter og bestyrelse	5
§ 7 Bebyggelse, anvendelse og fraflytning	5
§ 8 Veje, pladser, stier og hegn	6
§ 9 Adgang til det lejede	6
§ 10 Fremleje og overdragelse	6
§ 11 Forsikring	6
§ 12 Misligholdelse	7
§ 13 Lejeaftalens ophør	7
§ 14 Tvister	7
§ 15 Almindelige bestemmelser	7
§ 16 Bilag	8
§ 17 Underskrifter	8

Præambel

Denne lejekontrakt er en videreførelse af tidligere udløbet aftale indgået med Kolonihaveforbundet, om leje af samme areal til kolonihaveformål mellem Kalundborg Kommune og Kolonihaveforbundet.

Nærværende lejekontrakt afløser derfor tidligere indgået kontrakter med tillæg, som bortfalder ved underskrift af denne lejekontrakt.

§ 1 Parterne

Mellem

og

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg
CVR.nr.: 29 18 95 95
(herefter kaldet "udlejer")

Kolonihaveforbundet
Smedeholm 13C, 2th
2730 Herlev
CVR.nr: 16 15 46 28
(herefter kaldet "lejer")

Er der indgået aftale om leje af areal jf. § 2 til kolonihaveformål.

§ 2 Det lejedes omfang og beliggenhed

- 2.1 Det lejede areal er beliggende på en del af matrikel nr. 1i, 2a, 11c, 11z og 11æ Kalundborg Markjorder og Kåstrup.
- 2.2 Ved området ved matr. nr. 11æ findes et fortidsminde (Højrest reg. Nr. 3120:36)
- 2.3 Det lejedes postadresse er Stejlhøj 53 og Stejlhøj 2-108, 4400 Kalundborg, og omfatter det på vedhæftede **bilag 1** markerede areal som udgør:
i alt **98** havelodder og **1** klubhus. Med et areal på **4,4 ha.**
- 2.4 Arealet er udlagt til kolonihaveformål og er omfattet af lokalplan nr. 57-2, for et kolonihaveområde ved Holbækvej.
- 2.5 Lejer er ved lejemålets indgåelse opmærksom på, at der kan findes tinglyste deklarerationer på arealet, hvortil der henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 2.6 Lejemålet er overtaget som det er og forefindes, og som beset og allerede godkendt af lejer.

§ 3 Lejeperioden

- 3.1 Lejekontrakten er gældende i 30 år, og træder i kraft 1. januar 2019.
- 3.2 Lejer kan opsiges kontrakten med to års varsel.

§ 4 Lejens størrelse, regulering og venteliste

- 4.1 Lejen er fastsat til kr. 635,14 pr. havelod pr. år gældende fra 1. januar 2018.
- 4.2 Lejen betales hvert år d. 1. oktober kontant til udlejer, for det pågældende år. Første betaling sker d. 1. oktober 2019, for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.
- 4.3 Den årlige leje reguleres hvert år pr. den 1. januar med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Første regulering sker pr. 1. januar 2019.
- 4.4 Skulle ovennævnte nettoprisindeks bortfalde, eller skulle det grundlag hvorpå det er fastsat blive ændret, reguleres lejeafgiften af et andet tilsvarende indeks udgivet af Danmarks Statistik.
- 4.5 Hvis en opmåling af arealet måtte vise, at arealerne er mindre eller større end angivet jf. § 2.2, sker der ikke ændringer i den aftalte leje. Lejen kan ikke reguleres nedadgående.
- 4.6 Såfremt lejer ønsker at foretage ændringer eller nyetableringer, kræves udlejers forudgående skriftlige godkendelse. I tilfælde af at udlejer skal afholde eller deltage i afholdelse af udgifter til nævnte foranstaltninger, forbeholder udlejer sig ret til at regulere lejen under hensyn hertil.
- 4.7 Ved forsinket betaling af leje og andre pengeydelse opkræves morarente i henhold til de til enhver tid gældende regler, på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse, i renteloven¹.
- 4.8 Haveforeningen kan fritages for betaling af leje af haver, der ikke har været udlejet i hele perioden 1. april til 30. september. Haveforeningens formand skal hvert år inden 30. september aflevere dokumentation for hvilke haver, der ikke har været udlejet i perioden, før fritagelse kan finde sted. Fritagelsen kan ikke ske for haver som har været udlejet noget af perioden.
- 4.9 Lejers fremleje af kolonihaver til den enkelte fremlejetager, 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. Ventelisten skal være offentligt tilgængelig.
- 4.10 Venteliste skal ikke anvendes ved udlejning til en ægtefælle, en samlever (i mere end 2 år) slægtninge i ret op- og nedadstigende linje samt ægtefællens særbørn, hvis medlemmet sidder i uskiftet bo med dem.

§ 5 Afgifter og vand mv.

- 5.1 Lejer betaler ud over lejen afgift for renovation, kloak, rottebekæmpelse samt vandforbrug. Kalundborg kommune står for selve bekæmpelsen af rotter. Vandforbrug afregnes efter måler.
- 5.2 Pålægges arealet, efter lejemålets påbegyndelse, nye eller øgede skatter og afgifter af enhver art, kan udgiftsforhøjelsen kræves betalt gennem en forhøjelse af lejen.
- 5.3 Udlejer sørger for at der åbnes for forbrugsvand i perioden 1. april - 30. oktober.

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

§ 6 Vedtægter og bestyrelse

- 6.1 Kolonihaveforeningen "Stejlhøj" skal udfærdige vedtægter for foreningen og vedtægterne skal sendes til kommunen som en orientering. I henhold til disse vedtægter skal foreningen vælge en bestyrelse til at forestå daglig drift og kontakt til udlejer.
- 6.2 I tilfælde af, at bestyrelsen træder tilbage i utide, skal Kalundborg kommune orienteres om en ny kontaktperson.

§ 7 Bebyggelse, anvendelse og fraflytning

- 7.1 Det lejede, må anvendes til kolonihaveformål med tilhørende fællesfaciliteter og må ikke anvendes til andre formål
- 7.2 Eventuel bebyggelse på det lejede areal må ikke anvendes til helårsbeboelse. Beboelse må alene finde sted i tidsrummet 1. april – 30. oktober, begge dage inklusive, bortset fra ophold i weekender. Såfremt der er risiko for frostspringninger i vandinstallation, forbeholder Kalundborg kommune sig ret til at lukke for vandet. Dette forbehold er også gældende inden for anvendelsesperioden.
- 7.3 Det bebyggede areal må maksimalt være 10% af haveloddet iht. Lokalplan nr. 57-2.
- 7.4 Bygningens højde til tagrygningen må ikke være over 4m.
- 7.5 Bygningen skal opføres i bræddebeklædning af træ på de udvendige facadesider. Tagbeklædningen skal holdes i mørke farver og med ikke reflekterende overflader.
- 7.6 Der må ikke opføres udvendige antenner/paraboler.
- 7.7 Lejer er i enhver henseende ansvarlig for, at der fra det lejede ikke udøves erhvervsvirksomhed. Det er endvidere ikke tilladt for de enkelte fremlejetagere, at drive nogen form for erhvervsvirksomhed fra de enkelte kolonihaver.
- 7.8 Der må ikke foretages forurenende aktivitet på det lejede areal.
- 7.9 Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke ske på eller ved kolonihaverne.
- 7.10 Haver, veje og stier, herunder eventuel bebyggelse, skal altid holdes i sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarlig stand, og skal holdes fri for ukrudt. Der må ikke anvendes pesticider på det lejede areal.
- 7.11 Der må ikke fjernes jord eller sten fra arealet.
- 7.12 Der må ikke udkøres slam og lignende på arealet.
- 7.13 Eksisterende matrikelskel skal omhyggeligt bevares.
- 7.14 Lejer er ansvarlig for at de på arealet opførte kolonihavehuse, udhuse, installationer mv. overholder relevant lovgivning, herunder kolonihaveloven², deklARATIONER og lokalplans-

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

bestemmelser og lejer er ansvarlig for at sikre, at bestyrelsen i haveforeningen fører tilsyn hermed.

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

7.16 Enhver fremlejetager af et havelod skal være medlem af kolonihaveforeningen "Stejlhøj".

§ 8 Veje, pladser, stier og hegn

8.1 Der er indkørsel fra Stejlhøj til området. Der leveres en gang årligt vejmaterialer ved henvendelse til udlejer. Der kan bestilles grus, stabilgrus, ærtesten og hæk planter til reparation af eksisterende veje/stier samt hække.

8.2 Efter skriftligt forudgående aftale med udlejer kan lejer anlægge nye veje, parkeringspladser og stier mv. i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 57-2 og eventuelle deklARATIONER.

8.3 Snerydning og glatførebekæmpelse af hele det lejede areal påhviler lejer.

§ 9 Adgang til det lejede

9.1 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 fremlejetager af kolonihaverne, ret til uhindret adgang til de enkelte havelodder.

§ 10 Fremleje og overdragelse

10.1 Lejer kan fremleje de enkelte havelodder.

10.2 Overdragelse af lejemål skal ske efter Kolonihaveforbundets regler herom, herunder Kolonihaveforbundets til enhver tid gældende vurderingsregler.

§ 11 Forsikring

11.1 Udlejer har ikke tegnet forsikring på det lejede areal.

11.2 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.

11.3 Lejer er pligtig til enhver tid på udlejers forlangende at dokumentere, at forsikringen holdes i kraft.

§ 12 Misligholdelse

- 12.1 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. § 4.7
- 12.2 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.
- 12.3 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.

§ 13 Lejeaftalens ophør

- 13.1 Ved lejeaftalens ophør, skal arealet afleveres til udlejer i samme stand som ved overtagelse.
- 13.2 Ved lejemålets ophør ydes ikke erstatning til lejer eller dennes fremlejetagere, for bygninger og lignende indretninger, plantninger eller arbejder udført på arealet. Efter påbud fra udlejer skal arealet afleveres ryddet, hvis arealet ikke afleveres som aftalt, kan dette ryddes af udlejer for lejers regning.

§ 14 Tvister

- 14.1 Denne kontrakt er undergivet dansk ret.
- 14.2 Skulle der opstå uenighed mellem parterne, f.eks. om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse eller om andre spørgsmål, f.eks. offentlige indgreb, som har betydning for kontrakten, skal en sådan uenighed forsøges løst mellem parterne i mindelighed.
- 14.3 Kan uenigheden ikke løses mellem parterne i mindelighed, kan der anlægges sag ved domstolene.

§ 15 Almindelige bestemmelser

- 15.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne lejekontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.
- 15.2 I tilfælde af uoverensstemmelse mellem denne kontrakt og gældende lovgivning, herunder lov om kolonihaver³, går lovgivningen forud for bestemmelserne i kontrakten.
- 15.3 Lejekontrakten udfærdiges og underskrives i 2 enslydende eksemplarer.
- 15.4 Kontrakten kræves ikke stemplet.

³ Lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 om kolonihaver med senere ændringer

§ 16 Bilag

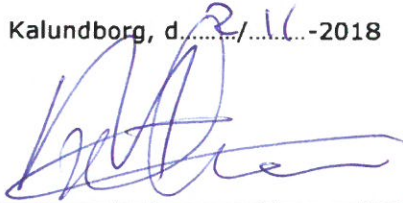
16.1 Oversigt over bilag:

- Bilag 1: Kortoversigt
- Bilag 2: Lokalplan nr. 57-2

§ 17 Underskrifter

Som udlejer:

Kalundborg, d. 21/11-2018



Kalundborg Kommune

Michel VanderLinden
Direktør

Som lejer:

Kalundborg, d. 21/11-2018



Kolonihaveforbundet