

Lejeaftale 14/38328

Mellem undertegnede

**Svendborg Kommune
Ejendomsadministration
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge
cvr: 29189730**

(i det følgende kaldet udlejer) og

**Kolonihaveforbundet v/Kolonihaveforbundets
Sydøstfyns Kreds
cvr: 36143657**

(i det følgende kaldet lejer.)

§ 1 Aftalen

1. Aftalen omfatter følgende haveforeninger (i det følgende kaldet fremlejetagere) i Svendborg Kommune:

Ørkild	Ørkilds Møller, matr. nr. 1-k, Svendborg Markjorder 78-a, 78-d og 79-a.
Margrethelund	Sørup, matr. nr. 21-co, 21-gl og 21-t
Brydevang	Skt. Jørgens, matr. nr. 5-et
Trappehaverne	Græsholmene, matr. nr. 120-d
Christianshøj	Svendborg Markjorder, matr. nr. 54-a
Solbakken	Svendborg Markjorder, matr. nr 6-ge
Fruerskov	Skt. Jørgens, matr. nr. 14-a

Byhaverne ligger på statens jord: Tved By, Tved, 16-i med et areal på 182.858 m².

Byhaverne ligger på Statens jord og er således kun omfattet af denne brugsretsaftale for så vidt angår udligningsordning for jordleje samt øvrige bestemmelser, der administreres af Svendborg Kommune. Angående udligningsordningen henvises der til aftale tiltrådt af Svendborg Byråds Økonomiudvalg den 13. maj 1985.

2. Arealerne er udlagt som varigt kolonihaveområde i henhold til lov om kolonihaver.

3. Arealerne må ikke særskilt matrikuleres.

§ 2 Anvendelse

1. Arealerne må alene anvendes til havebrug på de i denne kontrakt anførte vilkår.
Husene på den enkelte havelod i haveforeningen må alene benyttes til sommerophold, d.v.s. beboelse med natophold i den periode, der er fastsat i kommuneplanen for Svendborg Kommune, p.t. 1. april – 31. oktober.
2. Lejer og dennes fremlejetagere og brugere er forpligtede til at være bekendt med de på det lejede eventuelle tinglyste deklARATIONER m.v. samt at være ansvarlig for at de overholdes.
3. Uanset aftalens ordlyd er det lejers ansvar at overholde gældende lovgivning, vedtagne retningslinjer, planer mv.
4. Lejer er bekendt med, at dele af det lejede kan være kortlagt som forurennet.

§ 3 Ikrafttræden, uopsigelighed og opsigelse

1. Lejeaftalen træder i kraft den 1. januar 2016.
2. Denne lejeaftale afløser alle tidligere indgåede lejekontrakter og tillæg vedrørende det lejede, jf. at lejemålet er en fortsættelse af et tidligere lejemål, som er indgået med virkning fra 1. januar 2006. Ved lejer og udlejers underskrift på denne lejeaftale er de tidligere lejekontrakter og tillæg således ikke længere gældende.
3. Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt indtil 31. december 2026, hvorefter lejemålet kan opsiges med 1 års varsel. .
4. Uopsigeligheden kan dog fraviges, hvis Kommunalbestyrelsen i Svendborg Kommune beslutter at nedlægge et varigt kolonihaveområde efter bestemmelserne i Lov om kolonihaver, lov nr. 790 af 21. juni 2007, kapitel 3.
5. Fra lejers side kan lejemålet opsiges med 1 års varsel.

§ 4 Lejens størrelse og regulering

1. Den årlige leje (som er gældende fra 1. januar 2015) er aftalt til 1,16 kr. pr. m² nettoareal.
2. Lejen betales årligt efter udlejers fremsendelse af faktura. Faktura har forfaldsdato 01. maj.

3. Den aftalte leje i § 4.1. reguleres hvert år med nettoprisindekset pr. oktober de foregående år. Lejeregulering svarer til Miljø- og Fødevarerministeriets takster.
4. Lejer kan ikke undlade at betale leje og andre pengepligtige ydelser på forfaldsdagen under påberåbelse af modkrav på udlejer.
5. Ved forsinket betaling af leje og andre pligtige pengeydelse opkræves morarente i henhold til de til enhver tid gældende regler (renteloven).
6. Det er mellem lejer og udlejer aftalt, at lejer ikke stiller depositum ved lejekontraktens indgåelse.
7. Lejer skal ved udgangen af hvert kalenderår skriftligt orientere udlejer om ændringer af det lejede areal, som vil betyde ændringer i den leje der betales for.
8. Ved udlejers forbedringer af det lejede som f.eks. kloakering er udlejer uanset den aftalte uopsigelighed berettiget til optage forhandling om lejen ud over det som er aftalt i § 4.1 og § 4.2.

§ 5

Betaling af skatter og andre udgifter

1. De på det lejede faldende grundskatter betales af udlejer. Eventuelle bygningsskatter samt andre grundafgifter samt forbrugsafgifter, f.eks. vand- og renovationsafgifter mv. betales af lejer.
2. Hvis offentlig myndighed opkræver nye skatter eller afgifter efter aftalens indgåelse kan udlejer kræve disse udgifter udlignet af lejer.
3. Når udlejer har afholdt udgift til vedligeholdelse af adgangsvej til kolonihaveområdet vil lejer skulle afholde sin del af udgiften jf. lov om private fællesveje.
4. Lejer afholder alle udgifter, uanset art, til etablering og drift af forsyningsledninger, spildevandstanke mv. som skal etableres efter offentligt påbud eller som lejer ønsker at etablere.

§ 6

Bebyggelse

1. Havelod og bebyggelse skal overholde gældende regler for området, herunder kommuneplaner, lokalplaner og evt. deklARATIONER. pt. skal bebyggelsen være 2,5 m til skel eller overholde bygningsreglementets regler om brandsikring.
2. Lejer skal sikre, at brugerne inden nyopførelse eller ud- og tilbygning af bygninger af enhver art og før foretagelse af bygningsmæssige ændringer, der påvirker størrelse og placering af eksisterende byggeri indhenter en skriftlig godkendelse fra haveforenings

bestyrelse. Den skriftlige godkendelse skal henvise til tegninger, som med angivelse af mål, herunder skelafstand indeholder oplysning om størrelse, udformning og af det planlagte byggeri. Det er ikke et krav, at tegningerne er målfaste. Haveforeningerne skal på udlejers anmodning til enhver tid kunne fremvise tegninger og godkendelser.

3. Lejer har ret til at indlægge vand-, gas- og elledninger til arealerne, såfremt lejer overholder de gældende bestemmelser for ledningers og måleres anbringelse, benyttelse og vedligeholdelse samt betaler måler- og forbrugsafgifter.
4. Spildevandstanke (samletanke) må alene etableres, såfremt nødvendige tilladelser foreligger fra bygningsmyndigheden og evt. andre myndigheder.
5. Kolonihavehuse, som er lovlige efter tidligere bestemmelser, må ikke ændres ved ombygning, udvides ved tilbygning eller genopføres, uden at de nugældende byggeregler overholdes. Derimod er det tilladt at foretage almindelige løbende vedligeholdelsesarbejder på sådanne huse, således at husene i deres levetid fremtræder vel-vedligeholdt. Herved forstås almindelige vedligeholdelsesarbejder forstås arbejder, der alene tilsigter at opretholde bygningens tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug og vejrpåvirkninger. Sådanne vedligeholdelsesarbejder er eksempelvis udskiftning af døre og vinduer med tilsvarende nye døre og vinduer, reparation eller udskiftning af tagbelægning og reparation af udvendigt træværk, der er nedbrudt som følge af råd eller ælde. Tilsvarende vil det være tilladt at udbedre skader på huset som følge af stormskade, vandindtrængning eller brand, medmindre huset er totalskadet. Hvis vedligeholdelsen er eller bliver forsømt i en sådan grad, at der er opstået et efterslæb, som på et tidspunkt vil nødvendiggøre en egentlig genopretning af hele huset, skal det genoprettede hus opfylde gældende byggeregler.
6. Havelodder som har en anden størrelse end den som er fastsat i gældende regler, skal tilpasses reglerne ved skift af bruger.

§ 7

Husdyrhold og erhvervsvirksomhed

Husdyrhold i haveforeningen er ikke tilladt.

Det er ikke tilladt – bortset fra almindelig marketenderivirksomhed – at drive handel eller beværtning under nogen som helst form eller at indrette og drive forlystelsesvirksomhed af nogen art på de lejede arealer.

Der må ikke opsættes reklamer af nogen art på arealerne eller på indhegninger omkring haverne, bortset fra sædvanlige salgsskilte eller lignende i umiddelbar forbindelse med haveforeningens marketenderi.

§ 8

Ren- og vedligeholdelse

1. Alle grundejerpligter i forbindelse med det lejede påhviler lejer, herunder snerydning, glatførebekæmpelse, vedligeholdelse af adgangsveje og stier til og på det lejede og veje ud for det lejede, medmindre forpligtelsen påhviler det offentlige og udføres i overensstemmelse med og under ansvar efter reglerne herom.
2. De lejede fællesarealer skal holdes i pæn og vel vedligeholdt stand.
3. Fældning og beskæring af træer, der tilhører udlejer, må kun ske efter forudgående aftale med udlejer.
4. Ukrudtsbekæmpelse. Der må ikke anvendes kemiske midler, pesticider eller lignende ved pleje af de lejede arealer som lejer har råderet over. Herunder offentlige og fælles stier, adgangsveje mv.
5. Lejer må ikke gøde jorden med renovation.
6. Hegn mod offentligt parkanlæg og stier skal være levende hegn (hæk).
7. Vedligeholdelse af eksisterende hegn, herunder klipning af hække, såvel indvendig som udvendig påhviler lejer. De eventuelt tilgrænsende skråningsarealer og bunkersarealer tilplantes og holdes i pæn stand af lejer.
8. Lejer forpligter sig til at rådføre sig med Svendborg Kommune inden der påbegyndes større vedligeholdelsesarbejder, f.eks. træfældning, nedskæring af levende hegn, anlæg af p-pladser og stier og opførelse af fælleshuse

§ 9

Værdiansættelse ved overdragelse af havelodder

1. Vurdering af have og bebyggelse i forbindelse med overdragelse af havelodder skal ske efter de for Kolonihaveforbundet til enhver tid gældende vurderingsregler.

§ 10

Ventelister

1. Nye brugere af de enkelte havelodder skal optages efter en venteliste, jf. reglerne i Kolonihaveloven.
2. Ventelisten skal ikke anvendes ved genudlejning til den person, der senest har lejet havelodden.

3. Venteliste skal ikke anvendes ved udlejning til visse familiemedlemmer til den person, som senest har lejet havelodden. Det drejer sig om slægtninge i ret op- og nedadstigende linje, herunder børn, børnebørn og forældre, ægtefællen, den registrerede partner og ægtefællens eller den registrerede partners slægtninge i ret op- og nedadstigende linje, herunder fx ægtefællens sørbørn, hvis lejer sidder i uskiftet bo med dem.

§ 11

Forsikring og grundejerforpligtelser

1. 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, grusstrøning m.v. Forsikringspræmien betales af lejer.
2. Lejer er pligtig til enhver tid på udlejers forlangende at dokumentere, at forsikringen holdes i kraft.

§ 12

Misligholdelse

1. Betales leje og andre ydelser, der påhviler lejer i henhold til denne lejeaftale ikke rettidigt, har udlejer ret til straks at ophæve lejeaftalen og udsætte lejeren af det lejede. Udlejer kan dog kun ophæve lejeaftalen, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 4 uger efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren.
2. I tilfælde af misligholdelse har lejer ikke krav på erstatning eller anden form for godtgørelse for bygninger, der ikke fjernes efter påkrav, hegn eller forbedringer ved det lejede.
3. Ved lejers misligholdelse er lejer endvidere pligtig at erstatte udlejers renholdelses- og retableringsudgifter i forbindelse med fraflytningen, herunder pligten til at fraskære, afproppe og fjerne alle ledninger til og på arealerne og fjernelse af eventuelle spildevandstanke og i øvrigt alt andet som lejer har indlagt på det lejede, det vil sige enhver form for bygninger, rør, ledninger o. lign. som er nedlagt i det lejede. Lejer er endvidere pligtig at betale leje til den dag, til hvilken lejemålet fra lejers side tidligst kunne opsiges til ophør på det tidspunkt, da misligholdelsen skete.
4. For så vidt lejer ved sin misligholdelse har forringet det lejede eller påført udlejer andet tab, er lejer pligtig at svare fuld erstatning.

§ 13

Adgang til det lejede

1. Udlejer – eller den han bemyndiger hertil – har til enhver tid fri og uhindret adgang til alle fællesarealer på det udlejede. Udlejer har endvidere – efter aftale med haveloddens lejer – ret til fri og uhindret adgang til de enkelte havelodder.

2. Offentlig adgang til arealet er reguleret i kommuneplanen.

§ 14

Aflevering af det lejede ved lejemålets ophør

3. Ved lejemålets ophør skal lejer aflevere det lejede i ryddeliggjort og reableret stand, herunder er lejer forpligtet til at fraskære og foretage afpropning samt fjerne alle ledninger til og på arealerne, medmindre der træffes aftale om ledningernes forbliven. Lejer er endvidere forpligtet til at fjerne spildevandstanke og i øvrigt alt andet, som lejer har indlagt på det lejede, dvs. enhver form for bygninger, hegn m.v.

§ 15

Særlige forhold

1. Tvister imellem lejer, haveforeninger og brugere af det enkelte havelod er udlejer uvedkommende. Udlejer behandler således ikke tvister imellem lejer, haveforeninger og brugere af det enkelte havelod.

§ 16

Generelt

1. Hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med indgåelsen af denne lejeaftale, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.
2. Indgåelse og ikrafttræden af nærværende kontrakt er betinget af, at Svendborg Kommune tiltræder lejekontrakten i dens helhed. Såfremt lejekontrakten ikke tiltrædes af Svendborg Kommune bortfalder lejekontrakten i sin helhed og ingen af parterne kan gøre krav gældende mod hinanden.

Bilag 1. Oversigt over lejens regulering frem til 31. december 2026.

L UDGÅR, IKKE NØDVENDIGT,

Svendborg, den

24/2-16

**Center for Ejendomme
og Teknisk Service**

Svendborg Kommune
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Som udlejer

ALLAN FILTENBORG

Svendborg, den

16/2-2016



Som lejer

Preben Jacobsen
Forbundsformand

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the bottom right corner of the page.