



Lejekontrakt

Horsens Kommune, (i det følgende kaldet Ejer) udlejer herved til Sydøstjyllands Kolonihave Kreds (i det følgende kaldet Lejer) det Horsens Kommune tilhørende areal, som er indrammet med lyserødt på vedhæftede kort. Arealet, som benævnes Kolonihaveforeningen ”.....”, udgør en 1.000 m² stor parcel af matr.nr. ..ab, Horsens markjorder

Arealet fremgår af bilag 1 til lejekontrakten.

Lejere af den enkelte kolonihavelod benævnes havelejere.

Ejer bemyndiger Lejer til at fremleje arealet til en forening på nedenstående vilkår.

For lejemålet gælder følgende:

§1

Områdets anvendelse

Arealet må kun udlejes til og anvendes til kolonihaver med de dertil hørende veje og fællesanlæg.

Ejer er ikke ansvarlig for arealets egnethed til anvendelse som kolonihaver i forbindelse med forhøjet grundvandstand, oversvømmelser og lignende forhold, der ændrer på arealets beskaffenhed.

Antallet af haver i hver forening fastlægges i forbindelse med kontraktens indgåelse.

Der kan kun udlejes haver til personer, som har bopæl i Horsens Kommune. Der kan dog udlejes haver til personer bosiddende i tilgrænsende kommuner, hvis en ledig have ikke er udlejet inden der er gået 2 måneder.

Havelejere, som flytter fra Horsens Kommune eller fra en af de tilgrænsende kommuner efter denne kontrakts indgåelse, skal ved fraflytning afhænde haverne efter den enkelte haveforenings gældende regler, dog senest 3 måneder efter fraflytning fra kommunen.

Haver, som før denne lejekontrakts indgåelse er delt i 2, betragtes som 2 hele haver.

Ejer kan med et halvt års varsel kræve, at haveforeninger med under 20 haver administreres sammen med nabohaveforeningen og således anses som én haveforening i relation til denne kontrakt, dog bortset fra § 14, hvor foreningerne behandles individuelt.

Kontraktens løbetid

1.

Denne lejekontrakt træder i kraft den 1. januar 2018 og er fra Ejers side tidsbegrænset og uopsigelig indtil 31. december 2041, jf. dog § 2, stk. 4 og 5. Kontrakten genforhandles sammen med de øvrige kolonihavekontrakter året inden lejekontraktens ophør. Denne lejekontrakt ophæver og erstatter tidligere indgåede lejekontrakter for arealet mellem Kolonihaveforbundet, Kolonihaveforbundets Horsens Kreds og Horsens Kommune.

2.

Lejer er berettiget til at opsiges lejemålet i sin helhed med 1 års varsel til en 1. januar, men er ikke berettiget til at opsiges lejemålet for dele af arealet.

3.

Hvis der etableres nye kolonihaveområder er Lejer forpligtiget til at påtage sig lejemålet af disse under forudsætning af forudgående forhandling.

4.

Ejer kan opsiges lejemålet i uopsigelsesperioden helt eller delvist med 6 måneders varsel, såfremt væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over hele eller dele af arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Inden området ryddes, skal Ejer tilvejebringe et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges.

5.

Ejer kan udover § 2, nr. 4 opsiges lejemålet helt eller delvist, såfremt hele eller dele af arealet eksproprieres i henhold til anlægslov, eller der skal udføres anlægsarbejder på hele eller dele af arealet i henhold til anlægslov.

6.

Uenighed om størrelsen af evt. erstatning ved ekspropriation afgøres af taksationsmyndighederne. Uenighed om størrelse af evt. erstatning ved opsigelse i øvrigt i uopsigelsesperioden afgøres af taksationsmyndighederne eller de almindelige domstole.

Lejeafgiftens størrelse

Lejeafgiften fastsættes til 0,54 kr. pr. m² (brutto) frem til 2021 og herefter 1,50 kr. pr. m² (brutto) i 2017 priser. Lejeafgiften reguleres hvert 5. år dels efter nettoprisindekset, dels under hensyn til de evt. nye skatter og afgifter, der måtte blive pålignet arealet.

Første regulering med år 2017 = 100 finder sted år 2021.

Ejer kan, udover den regulering der finder sted hvert 5. år, én gang i lejeforløbet hæve lejen med maksimalt 25 % af den til enhver tid gældende leje.

Kan der ikke opnås enighed om lejens størrelse, afgøres spørgsmålet af de almindelige domstole.

§4

Lejeafgiftens betaling

Lejeafgiften betales helårsvis forud hver 1. maj, første gang 1. maj 2018.

§5

Skatter og afgifter

Ejer betaler enhver form for skatter og afgifter, der måtte hvile på eller blive pålagt det lejede areal, undtaget afgifter på ledninger og lignende til brug for haveforeningen. Eventuelle skatter og afgifter af bygninger på arealet betales af lejer/foreningen.

§6

Opførelse af bygninger på arealet

1.

Forinden opførelse og ændringer af bygninger påbegyndes, skal havelejerne indhente godkendelse af tegninger hos kredsens. Inden byggeriet tages i brug skal kredsens kontrollere, at byggeriet er i overensstemmelse med de godkendte tegninger. Ejer kan dog når som helst bestemme, at godkendelse af tegninger skal overgå til Horsens Kommune, Teknik og Miljø.

2.

Husene skal opføres på den del af havelodden, der er fjernest fra adgangssti.

3.

På hver lod må bebygges i alt 50 m² i udvendigt mål, hvori inkluderes forskellige former for småbygninger som f.eks. redskabsskur, brændeskur, legehuse, hundehuse m.v. (dog undtaget drivhus).

Ingen bygning – ny- eller ombygget - må efter denne kontrakts indgåelse være højere end 3,5 m fra terræn til rygning. Højden på 3,5 meter måles fra den lavest liggende del af terrænet, hvor bygningen er beliggende eller skal placeres.

Ingen bygning – ny- eller ombygget - må efter denne kontrakts indgåelse opføres nærmere ved skellet mellem to lodder end 2,5 m. Kolonihavehusene skal være hævet 15 cm over jordoverfladen på en støbt eller muret sokkel eller på sokkelsten.

Bygningerne skal være af træ. Der skal anvendes nyt træ eller genbrugstræ af god kvalitet. Løjnefaldende farver skal godkendes af haveforeningens bestyrelse. Udover de 50 m² må der opføres en overdækket terrasse på maksimalt 10 m², udført med tag af klare plader eller med en tagbeklædning som resten af huset. Terrassen skal være åben på alle sider, dog undtagen de sider, der er sammenbygget med huset. Tagudhæng må højst være 0,5 m i bredden.

Der kan endvidere opføres et fritstående drivhus på maksimalt 12 m². Drivhuset skal placeres mindst 1 m fra skel og med en afstand på mindst 1 meter til huset. Drivhuset må ikke være højere end 2,75 m. Tagplader skal være klare eller lavet af polycarbonat og beregnet til drivhuse.

4.

De enkelte haveforeninger kan selv beslutte, om de vil tillade brændeovne, dog ikke pillebrændeovne. Beslutningen skal vedtages med et flertal på en generalforsamling i de enkelte haveforeninger. Hvis man beslutter, at der må være brændeovne, skal bestyrelsen sikre sig, at alle havelejerere med en brændeovn har en gyldig brandforsikring, som enten tegnes kollektivt af foreningen, eller af den enkelte havelejer. Hvis forsikringen tegnes af den enkelte havelejer, skal dokumentation herfor forevises til haveforeningens bestyrelse en gang om året. Desuden skal installationen opfylde alle lovmæssige krav, og der skal føres lovpligtigt tilsyn med skorsten og brændeovne efter de til enhver tid gældende regler.

Der må overnattes i husene i tiden 1/4 - 1/11. Fra 1/11 – 1/4 må der kun være ophold i husene mellem kl. 7 og 21. På helligdage må der dog overnattes. Havelejerne skal have har bopæl andetsteds i kommunen eller i tilgrænsende kommuner, hvor de tager ophold i perioden 1/11 – 1/4.

5.

De under stk. 1 og 3 anførte bestemmelser er ikke gældende for fælleshuse og lignende. Disse kan kun opføres, efter der er indhentet byggetilladelse hos Ejer, Horsens Kommune, Teknik og Miljø i hvert enkelt tilfælde.

6.

Lejer skal sørge for, at der et sted på arealet indrettes fornødne fællestoiletter efter forud indhentet godkendelse af Ejer og bygningsmyndighederne. Den ønskede placering af fællestoiletterne i de enkelte haveforeninger skal være meddelt ejeren senest 3 måneder efter denne kontrakts indgåelse. Disse fællestoiletter skal være opført og spildevandet tilsluttet kloaksystemet eller en godkendt samletank senest 3 år efter denne kontrakts indgåelse. Der skal endvidere i tilknytning til fællestoiletterne etableres udslagskumme til brug for tømning af tørklosetterne fra kolonihavehusene. Tørklosetterne må kun tømmes i udslagskummerne. Fællestoiletterne skal være åbne døgnet rundt for havelejerne i perioden 1/4 - 1/11, evt. med nøgleordning. Der kan etableres brusefaciliteter, vaskemaskine og opvaskemaskine i tilknytning til fællestoiletterne i de tilfælde, hvor afløbet fra disse er tilsluttet kloaksystemet. Afløbsanlæg i de enkelte haver under enhver form, herunder afløb fra køkkenvask, indendørs bruser og opvaskemaskine er ikke tilladt med mindre, der forud er indhentet godkendelse til en nedgravet samletank. En forudsætning for at der kan meddeles tilladelse er, at lejer godkender adgangsvejen til kørsel med slamsuger. Samletanke skal være tilmeldt tømningsskema ved Horsens Vand A/S og skal tømmes efter behov, dog mindst 1 gang årligt. Der må være udendørs vask og bruser med afløb til jordoverfladen.

Der kan evt. etableres midlertidige toiletfaciliteter under forudsætning af kommunens forudgående tilladelse.

I tilfælde af at kolonihaveforeningen på et tidspunkt bliver kloakeret, så kan godkendte og færdigmeldte samletanke anvendes op til 15 år efter deres godkendelsestidspunkt. Herefter skal afløbet tilsluttes kloaksystemet og samletanken fjernes.

7.

Dispensation fra § 6, stk. 2 og 3 kan, hvis der er særlige forhold, gives skriftligt af Ejer.

8.

Hvis fællestoiletterne ønskes tilsluttet kloaksystemet, aftales processen konkret mellem Ejer og Lejer. Ejer sørger dog som minimum for, at der etableres spildevandsledning frem til matrikelskel for toilethusene og betaler tilslutningsafgiften.

Lejer betaler som minimum for anlæg af toilethuse og anlæg af spildevandsanlæg eller samletank på grunden, samt alle udgifter i forbindelse med forbrug og vedligeholdelse.

§7

Beplantningsbestemmelser

1.

Som hegn i skel skal plantes hække. Kun 3 forskellige af bestyrelsen for haveforeningen valgte hæksorter må anvendes.

Højden på hække mod nabolodder, interne veje, stier og lignende må ikke overstige 1,6 m. Den enkelte haveforening kan dog fastsætte en lavere hæk højde ud mod interne veje og stier. Højden på øvrige hække følger hegnslovens regler.

2.

Der må kun plantes sådanne træarter, som i udvokset tilstand bliver max. 3,5 m høje og kun på den halvdel af havelodden, der er fjernest fra vej.

3.

Beplantning som nævnt i denne bestemmelse kan dog bevares, hvis der kan opnås enighed herom mellem Ejer og Lejer.

4.

Eksisterende beplantning indenfor det lejede areal og i skel skal holdes af kolonihaveforeningen og skal være fritvoksende.

Undtaget er dog hække mellem lodderne og hække mod naboskel der holdes af lejerne i overensstemmelse med de i foreningen fastsatte regler, samt hegnsloven (lodder mod naboskel) Dispensation til beskæring eller fældning af fritvoksende træer og bevoksning udenfor lodder eller i skel med lodder gives skriftligt af Horsens Kommune.

Græs på fællesarealer klippes minimum to gange månedligt i vækstsæsonen

§8

Ordensbestemmelser

1.

Lejer skal påse, at arealet og de derpå værende bygninger stedse holdes i ordentlig og sømmelig stand, og at der er synlige skilte med husnumre ved veje og på havehuse af hensyn til ambulancer og lignende.

Oplag må ikke finde sted.

Campingvogne må ikke stilles inden for det lejede, dog kan lejer give dispensation hertil på grund af evt. ny- eller ombygning af kolonihavehus i maksimalt 3 måneder fra 1. april til 31. oktober.

2.

Lejer er forpligtiget til på egen bekostning at sørge for den forsvarlige renholdelse, fejning og snerydning m.v. på fortovej ud for det udlejede areal og bærer det fulde ansvar for mangler derved. Sker dette ikke, er Ejer berettiget til at lade det manglende udføre for Lejers regning. Udgiften hertil betales af Lejer på anfordring.

3.

Husholdningsaffald må kun placeres på dertil af Ejer godkendte steder og i dertil af Ejer godkendte beholdere, som skal tømmes af det kommunale renovationsvæsen for Lejers regning.

4.

Lejer skal renholde og vedligeholde veje, pladser, gange og stier indenfor det udlejede areals grænser. Eventuel snerydning og glatførebekæmpelse inden for det lejede foretages af Lejer. Hvor veje og stier er private fællesveje, skal de vedligeholdes efter Horsens Kommunes Regulativ for Vintervedligeholdelse og renholdelse af veje, stier og pladser.

5.

Der må ikke anvendes pesticider indenfor det lejede areal.

6.

Lejer skal til enhver tid følge de ordensbestemmelser, som Ejer fastsætter.

Veje og stier skal være åbne for offentlighedens adgang året rundt fra solopgang til solnedgang.

Ved færdsel til og fra det lejede skal de udlagte veje og stier benyttes. Veje skal være åbne og farbare for ambulancer og brandvæsen året rundt og må ikke aflåses uden skriftlig aftale med Ejer.

7.

Skelgrøfter og de til regnvandsafledning nødvendige grøfter og drænledninger skal ved Lejers foranstaltning og for Lejers regning holdes forsvarligt oprensede. Uden Ejers samtykke må der ikke nedgraves dræn, graves brønde eller foretages terrænregulering.

8.

Husdyrhold må ikke finde sted.

Kæledyr må dog medtages, når ejeren er i haven, men må ikke være til gene. Ingen må ved udlægning af foder eller på anden måde skabe tilhold for vildtlevende herreløse katte. Den enkelte haveforening kan vedtage, at biavl er tilladt.

9.

Jagt må ikke drives på arealet.

10.

Havelejer må ikke anlægge vandbassiner uden lejers godkendelse. Vandbassiner må maksimalt have et areal på 4 m² og en maksimal dybde på 30 cm. Tilladelse til større dybde - grundet dyrkning af f.eks. åkander - kan gives, men kun såfremt havelejer kan dokumentere, at et vandret/småmasket hegn vil blive spændt ud i 30 cm dybde. Vandbassiner skal være forsynet med et hegn i minimum 1 m højde. Hegnet skal godkendes af Lejer.

11.

Tilstedeværende skelmærker skal omhyggeligt bevares.

12.

Eksisterende forsyningsledninger, herunder kloakledninger, skal respekteres af Lejer. Der må således ikke i et bælte af 1,5 m til hver side af ledninger i jord plantes træer eller opføres bygninger. Endvidere skal ledningsejeren til enhver tid have adgang til tilsyn og reparation af ledningen, mod at der uden udgift for Lejer foretages retablering efter arbejdet. For fremtidige ledninger gælder desuden, at Ejer eller den, Ejer bemyndiger dertil, skal have lov at fremføre ledninger, uden at der ydes Lejer erstatning, men mod at der som ovenfor nævnt retableres efter arbejdet.

13.

Bilkørsel må kun ske i mindst muligt omfang indenfor det lejede og kun på vejene.

Parkering af biler er kun tilladt på de af Ejer anviste pladser. Dispensation til at indrette 1 stk. midlertidig p-plads i en have kan kun gives af Lejer, hvis det er besluttet på en generalforsamling i den enkelte forening. Dispensationen er personlig og kan derfor ikke videreføres fra havelejer til havelejer. Dispensationen skal gives skriftligt.

En parkeringsplads i den enkelte have skal være omkranset af samme type hæk som omkring haven på tre sider af p-pladsen. Parkeringspladsen må kun indrettes med grusbelægning eller græs og må ikke overdækkes. Arealet til p-plads må kun være den absolut nødvendige til en almindelig personbil og trailer efter hinanden.

Ved havelejers fraflytning skal hæk mod vej reableres og p-plads nedlægges, og stabilgrus fjernes, med mindre Lejer også meddeler dispensation til den nye havelejer.

Trailerparkering:

Har havelejer ikke tilladelse til p-plads, må den enkelte havelejer etablere et hul i hækken til placering af en enkeltakslet trailer af højst 2,5 meters længde inde i haven. Hullet må ikke have en større bredde end trailerens bredde + 10 cm. Der må etableres en trælåge i samme farve som husene max. 1,40 m høj. Ved havelejers fraflytning skal hækken plantes igen, og lågen fjernes, med mindre den nye havelejer ønsker trailerparkering.

14.

Der må maksimalt udlægges 50 kvadratmeter åben terrasse på havelodden. Hævede terrasser, som er over 20 cm høje, skal holdes i en minimumsafstand på 2,5 m til nabohavelodder. Terrassen må maksimalt være 35 cm høj målt fra jordoverflade. Lejer kan i skriftligt samråd med Ejer give tilladelse til anderledes hævede terrasser.

15.

Ejer har ret til at føre tilsyn på de enkelte havelodder, når der er givet 3 dages varsel til haveforeningens formand.

§9

Overdragelse af haverne

1.

Såfremt en havelejers lejemål ophører, er havelejeren forpligtet til enten at fjerne opførte huse og skure eller at sælge disse i overensstemmelse med vurdering efter Kolonihaveforbundets regler for haveafståelser i kolonihaveområder.

2.

Der skal føres venteliste efter kolonihavelovens regler. Ventelisten skal være offentlig tilgængelig.

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 f.eks. ægtefællens sørbørn, hvis havelejer sidder i uskiftet bo med dem.

3.

Ved fremtidige overdragelser af kolonihaver skal standardlejekontrakt fra Kolonihaveforbundet anvendes, og Lejer skal ligeledes udlevere en kopi af nærværende kontrakt til den nye havelejer, samt gøre denne skriftligt opmærksom på, at reglerne i kontrakten skal overholdes.

§10

Oprettelse af marketenteri

Marketenteri og eventuel bolig for marketender må kun oprettes på arealet, såfremt Ejers skriftlige tilladelse foreligger, og de respektive myndigheders samtykke er indhentet.

§11

El- og vandforsyning, samt øvrige ledninger

Lejer bekoster selv nedlægning af nødvendige ledninger til el, vand og lignende og betaler vedligeholdelse af ledninger samt alle udgifter i forbindelse med forbruget, samt udgifter i forbindelse med den årlige tømning af samletanke.

Der skal være lukket for vandforsyningen til haveforeningerne i perioden 1/11 – 1/4.

Hvis der nedlægges ledninger på det lejede ud over de eksisterende, skal Lejer registrere disse på et målfast kort, der er tilgængeligt for Ejer.

§12

Aflevering ved lejemålets ophør

Ved lejemålets ophør skal Lejer aflevere det lejede ryddet for huse og skure og andet materiel, hvorimod eksisterende træer ikke må fjernes.

§13

Lejers forpligtigelser

1.

Lejer er over for Ejer forpligtiget til at underrette de enkelte havelejere om de for disse relevante bestemmelser i denne kontrakt og forpligtiget til at påse, at de fastsatte bestemmelser overholdes. Lejer skal endvidere påse, at lokale foreningers love og vedtagelser ikke er i strid med nærværende kontrakt.

2.

Lejer skal påse, at bygningerne til enhver tid overholder det i kontrakten foreskrevne, og det pålægges i tilfælde af salg lejer at syne bygningerne forudgående. Såfremt der ved synet konstateres bebyggelse i strid med lejekontrakten, skal handelen betinges af, at bebyggelsen lovliggøres af den sælgende havelejer inden overtagedesdatoen, med mindre Horsens Kommune, Teknik og Miljø kan give dispensation til det opførte.

Efter forudgående skriftlig accept ved Ejer kan det undtagelsesvis tillades at køber overtager lovliggørelsesforpligtigelsen indenfor en frist, der fastsættes af Ejer.

Den nuværende bebyggelse, som den fremgår af luftfotos fra foråret 2017, accepteres frem til salg eller overdragelse til ny havelejer selvom bebyggelsen ikke overholder bestemmelserne i §6, stk. 3. Luftfotos fra foråret 2017 kan ses på www.webkort.horsens.dk.

Det er kredsen som i forbindelse med salg/overdragelse gør sælger og køber opmærksom på, at bebyggelsen skal lovliggøres inden salg kan finde sted, ligesom det kommer til at fremgå af informationsopslag i de enkelte haveforeninger.

3.

Hvis det i øvrigt konstateres, at der er ulovlige forhold i form af for store bygninger, ulovlige spildevandsanlæg eller overtrædelse af andre af lejekontraktens bestemmelser, og forholdet ikke er lovliggjort inden for en rimelig frist, er Lejer forpligtet til at opsigte havelejer.

4.

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

§14

Misligholdelse

Misligholdelse af nærværende kontrakt – f.eks. udeblivelse af leje i mere end 10 dage efter forfaldstid og passivitet overfor at lovliggøre konstaterede ulovlige forhold, jf. dog §13, stk. 2, berettiger Ejer til at ophæve kontrakten og sætte sig i besiddelse af det udlejede areal, uden at Lejer har noget krav på erstatning

Såfremt en havelejer har anlagt en retssag mod Lejer vedrørende et ulovligt forhold i henhold til denne kontrakt, suspenderes Ejers adgang til at ophæve kontrakten, indtil sagen er afgjort ved domstolene.

Forinden skal såvel Kolonihaveforbundet som Sydøstjyllands Kolonihave Kreds ved anbefalede breve være adviseret, og der skal være givet en rimelig frist til at bringe det ulovlige forhold i orden.

§15

Forbehold

Hvis der sker ændringer i den nationale lovgivning, som ændrer forudsætningerne for lejekontrakten, skal kontrakten tilrettes den ændrede lovgivning i det omfang, det er nødvendigt for at opfylde lovens krav.

Tinglysning

Evt. tinglyste bestemmelser går forud for kontraktens bestemmelser.

Til bekræftelse med underskrifter:

Som ejer:

Horsens Byråd, den

Flemming Larsen
Afdelingschef

/

Liselotte Nielsen
Sagsbehandler

Som lejer:

Sydøstjyllands Kolonihave Kreds, den

Kolonihaveforbundet, den

Genudlejningsaftale modtaget og underskrevet den 28-11-2017

HF.....