

# Areallejekontrakt for kolonihaveområdet.

## Djævlekløften

*(varigt kolonihaveområde)*

Kolding Kommune (herefter kaldet udlejer) udlejer til **Kolonihaveforeningen Djævlekløften** (herefter kaldet lejer) et areal på ca. 26.840 m<sup>2</sup> beliggende på del af matr.nr. 21 ey Kolding Markjorder 1. afd. til anvendelse som kolonihaver og fællesareal for kolonihaverne.

æ€€

For lejemålet gælder følgende bestemmelser:

### **Ikrafttræden – løbetid**

Lejemålet træder i kraft den 1. juni 2015 og er bindende for begge parter indtil den 1. juni 2045 jf. dog pkt. 12 og 13. Inden udløbet kan der optages forhandling om forlængelse af lejemålet.

### **Leje**

Lejer betaler en årlig leje pr. m<sup>2</sup> for det samlede areal for havelodderne i Kolonihaveområdet. Ved lejekontraktens ikrafttræden udgør beløbet kr. 1,00 pr. m<sup>2</sup>.

Lejen forfalder til halvårlig betaling hver 1. april og 1. oktober.

Lejens størrelse fastsættes hvert år af udlejer i forbindelse med Byrådets vedtagelse af budgettet for det kommende år.

### **Ejendomsskatter og forsikring**

Eventuelle ejendomsskatter for arealet betales af udlejer. Ejendomsskatter eller andre bygningsskatter vedrørende drivhuse, skure, kolonihavehuse, toiletbygning eller klubhus betales af lejer.

Lejer er pligtig at drage omsorg for og påse, at al bebyggelse i området, herunder bygninger, toiletbygning, affalds- og containerpladser, hegn, låger samt det til lejers almindelige drift hørende inventar og materiel er behørigt brandforsikret med dækning af omkostninger ved oprydning og miljømæssig forsvarlig oprensning af det lejede efter brand.

### **Drift og vedligeholdelse**

Lejer har den fulde drift og vedligeholdelse af områdets veje, fællesarealer, havelodder og nuværende og kommende toiletbygning med udslagssted til kloak eller bundfældningstank/samletank m.m. incl. installationer hertil inden for lejemålets grænser jf. kort.

Udførslen af ovenstående driftsopgaver kan i det omfang, lejers vedtægter bestemmer det, videregives til de enkelte medlemmer, idet forpligtelsen over for udlejer forbliver hos lejer.

Vandinstallationer – herunder ledningsanlæg, kloak eller bundfældningstank/samletank og tapningshaner – vedligeholdes af lejer. Vedligehold frem til tilslutningssted for vand og kloak påhviler udlejer.

æ€€

æ€

## **Spildevand og vand**

Lejer skal senest i 2018 have etableret og bekostet fælles spildevandsløsning. Løsningen skal som minimum bestå af et udslagssted til tømning af camping-toiletter og et toilet. Afledning skal ske enten til kloak eller samletank og ansøgning og færdigmelding skal sendes til Kolding Kommune.

Etablering omfatter også byggeansøgning og evt. udstykning ved landinspektør. Forslag fremsendes til udlejer for godkendelse.

Lejer skal arbejde for at minimere vandforbruget i kolonihaveområdet. Lejer skal inden 2025 etablere bimålere eller lignende installationer, således at hver enkelt havelodslejer betaler for det faktiske vandforbrug.

## **Renovation**

Der kan etableres fælles dagrenovationsordning i sommerhalvåret efter retningslinjer fastsat af Kolding Kommune.

## **Udgifter**

Udgifter ud over havelejen til f.eks. renovation, vandafgift, vandafledning, tømning af septiktank/samletank samt vedligeholdelse af evt. ledige havelodder afholdes af lejer.

Lejer skal på forlangende fremsende revideret regnskab for Kolonihaveforeningen til udlejer.

## **Området**

Udlejer og lejer har i 1981 anlagt kolonihaveområdet, og det har siden været udlejet til lejer.

Den nuværende havelodsplan med husnumre, vejplan og arealanvendelse fra 2014 må ikke ændres uden udlejers forudgående samtykke.

## **Fremleje af havelodder**

Lejer skal ved fremleje til sine medlemmer påse følgende:

Fremleje af havelodder må kun ske til personer, som har bopæl i Kolding Kommune og som samtidig bliver medlem af Kolonihaveforeningen. Personer uden egen have har fortrinsret. Lejer må som udgangspunkt fremleje ét havelod pr. folkeregisteradresse. Fremleje af havelodder må kun ske gennem lejer og det skal foregå efter en venteliste.

Udlejer kan stille krav om hvilke retningslinjer lejer skal fremleje havelodder efter samt i hvilken form ventelisten skal være tilgængelig. Ventelisten føres af udlejer eller bemyndiget.

Fremlejeprisen til havelodslejere må ikke overstige prisen for leje af arealet jf. kontraktens pkt. 2.

Fremlejekontrakt og Kolonihaveforeningens vedtægter skal til enhver tid være godkendt af Kolding Kommune.

Fremlejekontrakten for det enkelte havelod skal som minimum indeholde bestemmelser om:

at haveloddet skal være synligt mærket med havelodsnummer.

at der ikke må bruges pesticider på haveloddet eller andre steder i Kolonihaveforeningens område.

at der ikke må opbevares kemikalier (herunder olieprodukter) på haveloddet dog undtages olie og lign. til haveredskaber til eget forbrug.

at havelodslejer ikke må gøde haveloddet med dagrenovation, men gerne med haveaffald.

at bygninger kun må anvendes som drivhus, redskabsrum eller kolonihavehus.

at bygninger ikke må bruges til beboelse.

at ingen medlemmer må melde fast adresse til området.

at overnatning ikke er tilladt i perioden fra 1. november til 1. april.

at der kun må ske lejlighedsvis overnatning i perioden 1. april – 1. november.

at mobile toiletter skal tømmes i udslagssted og aldrig på haveloddet.

at hegn rundt om havelodsgrænsen skal være hæk.

at pleje af hæk mellem havelodderne skal finde sted og være ensartet.

at der som supplement til hæk må opsættes glat trådhegn på eget havelod med en højde på maks. 1,2 meter.

at havelåger må opstilles, men evt. plankeværk, stakit eller lignende opstilles mindst 1,5 meter indenfor hæk på eget havelod.

at det eneste oplag der må finde sted på det enkelte havelod må være kompost.

at bilkørsel skal foregå i mindst muligt omfang indenfor Kolonihaveområdet og kun på veje. Parkering af biler er kun tilladt på de tilladte og anlagte parkeringspladser.

at fremføring af el og kloak til det enkelte havelod ikke må finde sted.

at der ikke må opgraves eller bortkøres sand, grus m.v. som måtte findes på haveloddet.

at der kan medbringes husdyr, som havelejerne normalt har i sin bolig. Husdyrene må kun opholde sig i haven, når havelejer selv opholder sig der. Husdyrene må ikke være til gene for øvrige medlemmer af Kolonihaveforeningen eller omkringliggende grundejere.

at den enkelte havelejer ikke må fremleje haveloddet.

### **Særligt for bygninger**

at overdragelse af havelod til anden lejer først kan ske efter at der er foretaget brandsikring af eksisterende bygninger.

at havelodslejer forinden indsendelse af byggeansøgning til Kolding Kommune skal have påtegnet ansøgningen af Kolonihaveforeningens bestyrelse. Byggeansøgningen skal indeholde beliggenhedsplan og målsatte skitser af det ønskede byggeri med Kolonihaveforeningens godkendelse.

at eventuelle ansøgninger om dispensation fra lokalplanens/havelodskontraktens bestemmelser skal forelægges Kolding Kommune til sagsbehandling.

at arealet for den enkelte bygning ikke må overstige 35 m<sup>2</sup>.

at den enkelte havelodslejer kan opføre maks. 50 m<sup>2</sup> bebyggelse heri indregnet alle bygninger og overdækninger på haveloddet. Afstanden mellem de enkelte bygninger skal mindst være 2,5 meter.

at bebyggelsen skal have en afstand på mindst 1,5 meter til nabohavelodder, veje, stier og parkeringsarealer og en afstand på mindst 2,5 meter til kolonihaveområdets ydre grænse.

at bebyggelsen kun må være 1 etage og højst 3,5 meter høj målt fra naturlig terræn, hvor bygningen placeres.

at blankt eller reflekterende tagmateriale ikke må anvendes bortset fra vinduer og solenergi.

at der ikke må opsættes udendørsantenner til tv- og radiomodtagelse eller andet.

at bygningen skal udføres i god stand.

at facader på kolonihavehuse skal udføres i træ eller træliggende materiale og efterfølgende males.

at karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende bygninger mindre end 15 m<sup>2</sup> må udføres i andre materialer.

at regnvand skal opsamles eller nedsives på eget havelod.

Såfremt ovennævnte ikke overholdes er det en misligholdelse af lejemålet og dermed opsigelsesgrund over for havelodslejer.

### **Gældende bestemmelser**

Det påhviler lejer at påse overholdelsen af alle gældende bestemmelser for benyttelsen af de enkelte havelodder.

Lejer er ansvarlig for, at foreningens medlemmer anvender og dyrker jorden på havelodderne forsvarligt til kolonihavebrug.

I kolonihaveområdet skal der være adgang for offentligheden til færdsel til fods på veje og stier fra kl. 8 til kl. 21 i perioden d. 1. april til d. 30. september.

Eksisterende og fremtidige forsyningsledninger, herunder kloakledninger skal respekteres af lejer. Ledningsejeren skal til enhver tid have adgang til området for tilsyn og reparation af ledninger, mod at ledningsejer foretager retablering. For fremtidige ledninger gælder desuden, at ledningsejer eller bemyndiget, skal have lov at fremføre ledninger, uden at der ydes lejer erstatning, men mod at ledningsejer retablerer efter arbejdet.

Lejer er forpligtet til at underrette sine medlemmer om de relevante bestemmelser i nærværende kontrakt

### **Ekstraordinære forhold**

Kolonihaveområdet er varigt og må ikke nedlægges helt eller delvist uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele tilladelse hvis:

der er væsentlige samfundsmæssige hensyn der gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen og

der forinden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, til erstatning for nærværende område.

Jf. kolonihavelovens §4 stk. 2.

### **Særlige opsigelsesbestemmelser**

Kolonihaveforeningen kan opsiges kontrakten helt eller delvis med 12 måneders varsel til den første i en måned, hvis foreningen inden for et år ikke har kunnet udleje 80% af haverne eller hvis andre grunde gør det magtpåliggende for foreningen at opsiges kontrakten.

Udlejer er berettiget til at kræve lejemålet bragt til ophør i sin helhed, hvis delvis overtagelse af det lejede ikke passer ind i udlejers planlægning.

### **Genforhandling**

Hvis kap. 2-6 i lov om kolonihaver ændres, efter at denne kontrakt er trådt i kraft, eller der vedtages andre lovændringer, som påvirker vilkårene for indgåelse af areallejeaftaler, eller spildevandsplaner kan udlejer kræve, at denne kontrakt skal genforhandles. Hvis parterne ikke efter en forhandling er nået til enighed om de fremtidige lejevilkår, kan udlejer opsiges kontrakten med 6 måneders varsel til den første i en måned.

Udlejer skal indkalde lejer skriftligt med mindst 4 ugers varsel med angivelse af, hvilke vilkår i kontrakten, der ønskes ændret. En eventuel opsigelse skal afgives senest 6 måneder efter, at indkaldelsen til genforhandling er kommet frem til lejer. Hvis opsigelsen ikke afgives rettidigt, fortsætter kontrakten på uændrede vilkår.

I øvrigt kan der efter fælles overenskomst tages emner op til genforhandling i kontraktperioden

### **Ophør af lejemål**

Ved lejemålets ophør skal medlemmerne af Kolonihaveforeningen fjerne de i kolonihaveområdet opførte bygninger, træbeplantninger og vækster, som havelejerne selv har plantet. Hække, evt. toiletbygning med udslagssted og læbeplantning bibeholdes.

Kolonihaveområdet skal være ryddet for affald af enhver art og rengjort ved lejemålets ophør.

### **Misligholdelse**

Ved misligholdelse af nærværende kontrakt er udlejer berettiget til efter påtale at opsiges denne.

Består misligholdelse i, at den halvårslige leje udebliver i 14 dage efter forfaldsdagen, står det kommunen frit for, at søge beløbet indkasseret hos lejer eller at ophæve lejemålet. Ophævelse kan dog først finde sted efter, at anbefalet påkrav forgæves er afgivet.

### **Tilsyn**

Udlejer er berettiget til fri og uhindret adgang til arealerne for tilsyn med opfyldelse af alle forpligtelser ifølge nærværende kontrakt.

ā€€

ā€€

Kolding d. \_\_\_\_\_ Kolding d. \_\_\_\_\_

Kolding Kommune Kolonihaveforeningen Djævlekløften

---

Jørn Pedersen xxx

Borgmester Formand

---

Rikke Vestergaard xxx

Kommunaldirektør Kasserer