

GRUNDLEJEKONTRAKT

Mellem **Gladsaxe Kommune**
Rådhus Alle
2860 Søborg

(udlejer)

Og **Kolonihaveforbundet**
Frederikssundsvej 304 A
2700 Brønshøj

Kolonihaveforbundet Hovedstaden Midt
Gladsaxe / Herlev
Hf. Samvirke 1A
2860 Søborg

(lejer)

Indgås hermed grundlejekontrakt vedrørende arealer anvendt til kolonihaver beliggende i Gladsaxe Kommune.

Baggrund for grundlejekontrakten

Gladsaxe Kommune og Kolonihaveforbundet indgik 7. august 1996 en samlet grundlejekontrakt vedrørende brug af arealer beliggende i Gladsaxe Kommune til kolonihaveformål. Grundlejekontrakten var en videreførelse af tidligere grundlejekontrakter af 23. oktober 1945, 11. september 1951, 5. oktober 1949 og 5. oktober 1949 med senere tillæg.

Grundlejekontrakten af 1996 indebærer en uopsigelighedsperiode frem til 1. januar 2022 fra hvilken dato, den ophører uden yderligere varsel.

Kolonihaveforbundet har inden aftaleperiodens udløb anmodet om en genforhandling af grundlejevilkårene, og nærværende kontrakt træder efter aftale mellem parterne i stedet for grundlejekontrakten af 1996.

§ 1 – Kontraktens parter

Stk. 1. Gladsaxe Kommune udlejer det lejede ifølge aftalens pkt. 2 til Kolonihaveforbundet og Kolonihaveforbundet Hovedstaden Midt (Gladsaxe/Herlev).

Stk. 2. Lejerne hæfter overfor udlejer solidarisk for de forpligtelser, der påhviler dem i henhold til denne kontrakt, og lejerne benævnes i kontrakten alene som "lejer" medmindre andet er fremhævet.

§ 2 – Det lejede

Stk. 1. Denne grundlejekontrakt vedrører udlejning af følgende grundarealer (det lejede) tilhørende Gladsaxe Kommune:

Område 1	Matr. nr. 5 a, c, f, e, Gladsaxe Klausdalsbrovej 269-277 I alt ca. 276.932 m ² .
Område 2	Matr. nr. 22 a, 22 b, 11 b og 11 mv, Gladsaxe, Egegårdens jord Klausdalsbrovej 239 I alt ca. 85.592 m ²
Område 3	Matr. nr. 14 an, 14 k og 7 e, Mørkhøj Sydmarken 47 I alt ca. 53.529 m ²
Område 4	Matr. nr. 14 a, al, am og h, 14 ao og i, 14 p og 14 q, Gladsaxe Gladsaxe Møllevej 35 I alt ca. 50.660 m ² .

Kort over det lejede fremgår af bilag 1.

Stk. 2. Det lejede er udlagt som varigt kolonihaveområde, jf. lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 om kolonihaver.

§ 3 – Brugere

Stk. 1. Lejerne kan fremleje det lejede til følgende kolonihaveforeninger (brugere):

Område 1	H/F Tornhøj; 190 haver H/F Skrænten; 52 haver H/F Fælles Eje; 172 haver
----------	---

	H/F Samvirke; 143 haver Pr. 1.1.2019; 557 haver
Område 2	H/F 4. juli 1917 Pr. 1.1.2019; 157 haver
Område 3	H/F Mosehøj Pr. 1.1.2019; 112 haver
Område 4	H/F Voldly Pr. 1.1.2019; 102 haver

Stk. 2. En bruger skal være medlem af Kolonihaveforbundet for at kunne fremleje et kolonihaveområde.

§ 4 - Kontraktens løbetid

Stk. 1. Lejekontrakten træder i kraft den 1.1.2019.

Stk. 2. Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt til den 1.1.2039 pr. hvilken dato det ophører uden yderligere varsel.

Stk. 3. Opsigelse fra lejerens side kan ske skriftligt med 1 års varsel til en 1. januar.

Stk. 4. Mindst 2 år før lejemålets automatiske ophør genoptager lejer og udlejer forhandlinger om lejemålets fortsættelse og vilkårene herfor.

Stk. 5. Såfremt udlejer fremsætter krav herom, skal arealerne ved lejemålets ophør afleveres ryddet for bebyggelser, tanke, ledningsanlæg samt beplantninger. Udlejer kan ikke kræve, at rør, ledninger mv. fjernes, hvis de er nedlagt i jorden som følge af lovkrav eller påbud fra myndigheder, medmindre kravet eller påbuddet udspringer af områdets anvendelse til kolonihaveformål.

§ 5 - Områdets anvendelse

Stk. 1. Det lejede må alene anvendes til kolonihaveformål. Ved fremleje til en bruger efter § 3 skal lejerne sikre, at den faktiske brug af det lejede overholder vilkårene i denne kontrakt.

Til sikring af grundlejekontraktens overholdelse kan brugerne udstede et ordensreglement, der regulerer den faktiske brug af det lejede hos brugernes medlemmer (havelodsbrugere). Et eventuelt ordensreglement regulerer alene forholdet mellem brugerne og brugernes medlemmer.

Stk. 2. Et kolonihavelod må kun udlejes til medlemmer af Kolonihaveforbundet. Ejeren af en bebyggelse på et havelod skal tillige være medlem af den kolonihaveforening, der via fremleje er bruger til det havelod, som bebyggelsen er placeret på.

Stk. 3. Helårsbeboelse må ikke finde sted på det lejede.

Stk. 4. Retningslinjer for overnatning på det lejede sker ved deklaration for hver haveforening i henhold til § 6.

Stk. 5. Lejer skal kende eventuelt tinglyste deklarationer m.v. på arealerne og er ansvarlig for, at de overholdes.

Stk. 6. Lejer er af udlejer gjort bekendt med, at dele af det lejede kan være kortlagt, som forurennet.

§ 6 Deklaration

Stk. 1. De nærmere retningslinjer for benyttelse og bebyggelse af de udlejede grundarealer fastlægges i særskilte deklarationer.

Deklarationerne indeholder bestemmelser om (ikke udtømmende):

- Områdernes anvendelse
- Byggelinjer og fællesarealer
- Haveloddernes størrelse, indhegning og benyttelse
- Renholdelse og vedligeholdelse
- Haveloddernes bebyggelse
- Tekniske installationer
- Renovation og afbrænding
- Overdragelse af havelod
- Påtaleret

Deklarationerne udarbejdes af Gladsaxe Kommune, der også tinglyser deklarationerne på de omfattede ejendomme. Udgifter til udarbejdelse af deklarationen inkl. tinglysning afholdes af udlejer alene.

§ 7 - Lejens størrelse og regulering

Stk. 1. Den årlige leje for det lejede sammensættes af et fast grundbeløb på 845 kr. pr. havelod, der ikke reguleres, samt et arealbidrag pr. havelod, svarende til 1.670 kr. pr. havelod. Den årlige leje pr. kolonihavelod udgør ved grundlejekontraktens ikrafttrædelse i alt 2.515 kr.

Stk. 2. Lejen betales halvårligt bagud den 30.6 og 31.12. Første gang den 30.6.2019 for tiden 1.1. – 30.6.2019.

Stk. 3. Arealbidraget reguleres hvert år pr. 1. januar med stigningen/faldet i Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks.

Arealbidraget i 2019 er baseret på en aftalt stigning mellem udlejer og lejer i forhold til tidligere lejekontrakt. Beløbet reguleres første gang pr. 1.1.2020 med udviklingen i forbrugerprisindekset fra 2018 til 2019 og så fremdeles én gang årligt.

Stk. 4. Lejer kan ikke undlade at betale leje og andre pligtige pengeydelse på forfaldsdagen under påberåbelse af modkrav på udlejer.

Stk. 5. Ved forsinket betaling af leje og andre pligtige pengeydelse opkræves morarente i henhold til de til enhver tid gældende regler (renteloven).

Stk. 6. Det er mellem lejer og udlejer aftalt, at lejer ikke stiller depositum ved lejekontraktens indgåelse.

Stk. 7. Ved udlejers eventuelle forbedringer af det lejede er udlejer berettiget til at regulere lejen ud over det, som er aftalt i stk. 1 og stk. 3.

Udlejer kan kræve, at den af udlejer foretagne investering amortiseres som et annuitetslån over en periode svarende til forbedringens anslåede levetid tillagt sædvanlig forrentning.

Forbedringstillægget betales ud over den leje som er aftalt i stk. 1 og 3. Forbedringerne skal på forhånd være aftalt mellem udlejer og lejer eller udført af udlejer i henhold til krav fra en offentlig myndighed.

§ 8 - Betaling af grundskatter m.v.

Stk. 1. Lejer betaler samtlige afgifter og bidrag vedrørende grunden, herunder bidrag for vand, vandafledning, driftsbidrag til kloak, rensningsanlæg, renovation, vej- og stibelysning m.v.

Stk. 2 Det lejede er ved aftalens indgåelse fritaget for ejendomsskatter i henhold til ejendomsbeskatningslovens § 7 som følge af ejendommenes anvendelse.

§ 9 - Bebyggelse m.v.

Stk. 1. Lejer er ansvarlig for, at bygninger, skure mv. på det lejede er lovligt opførte. Lejer er ansvarlig for brugen af det lejede, herunder at brugerne fører tilsyn med den faktiske anvendelse.

Stk. 2. Lejer skal ved fremlejekontrakter med brugerne sikre, at brugerne af det lejede inden opførelse 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 tilladelse fra lejer.

Stk. 3. Lejer eller lejers brugere har ret til at indlægge vand-, gas- og el-ledninger samt kloakering og spildevandsafledning til arealerne. Installationer skal overholde de til enhver tid gældende bestemmelser for installation af ledninger og målere samt disses benyttelse og vedligeholdelse.

Udgifter til lejer eller brugers etablering og drift af sådanne installationer, herunder måler- og forbrugsafgifter, afholdes af lejer eller bruger.

Stk. 4. Lejer indestår for en miljømæssig forsvarlig brug i bebyggelserne og områderne i øvrigt. Det indebærer, at spildevand ikke må udledes eller nedsives på de lejede arealer udover til eksisterende lovlige nedsivningsanlæg, samletank eller kloak. Spildevandshåndtering i områderne skal ske i henhold til de enhver tid gældende miljøforskrifter.

Af hensyn til sikring af en miljømæssigt forsvarlig brug af de lejede arealer skal lejer senest 1.6.2023 dokumentere overfor udlejer, at spildevand ikke udledes eller nedsives på de lejede arealer udover til lovlige nedsivningsanlæg, samletank eller kloak. Foreløbig handleplan for hver af brugernes områder skal sendes til udlejers orientering senest 1.6.2019.

§ 10 – Erhvervsvirksomhed

Stk. 1. Der må ikke drives beværtning, indrettes og drives forlystelsesvirksomhed eller udføres anden form for erhvervsvirksomhed på det lejede.

Stk. 2. Der må ikke opsættes reklamer af nogen art på det lejede eller i de enkelte havelodder.

§ 11 – Renholdelse, fornyelse og vedligeholdelse af det lejede

Stk. 1. Renholdelse, fornyelser og vedligeholdelse af det lejede grundareal påhviler lejer. Herunder forstås bl.a. snerydning, saltning/grusning i glatføre, oprensning af eventuelle grøfter samt fornyelse og vedligeholdelse af hegn ved matrikelskel.

Stk. 2. Fældning og beskæring af træer, der tilhører udlejer, må kun ske efter forudgående aftale med udlejer.

Interne hegn skal være levende hegn med en max. højde på 1,80 m og eksterne hegn må have en højde på max. 2,30 m.

Stk. 3. Arealerne skal til enhver tid holdes i pæn og vedligeholdt stand og lejer må ikke gøde jorden med renovation, ligesom der ikke må anvendes pesticider og lignende af hensyn til miljøet

Det lejedes benyttelse må ikke medføre gener af nogen art for omgivelserne.

Stk. 4. Lejer skal efterkomme udlejers anvisninger og påbud om renholdelse af det lejede.

Stk. 5. Lejer har i lejeperioden det fulde ansvar for samtlige grundejerforpligtigelser påhvilende det lejede.

§ 12 - Værdiansættelse ved overdragelse af havelodder

Stk. 1. Værdiansættelse af have og bebyggelse i forbindelse med overdragelse af havelodder skal ske i henhold til Kolonihaveforbundets til enhver tid gældende vurderingsregler.

Såfremt Kolonihaveforbundet ophæver regler om maksimalpriser, er udlejer berettiget til at kræve en genforhandling af kontraktens vilkår uanset den aftalte uopsigeligthed i § 4, stk. 2.

Stk. 2. Kolonihavelodderne må kun overdrages til priser fastsat efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

Stk. 3. Inden et havelod med bebyggelse afstås ved salg eller overdragelse skal bebyggelsen være lovlig efter de bestemmelser, som var gældende på tidspunktet for opførelsen af byggeriet. Ved salg eller overdragelse er køber berettiget til at fortsætte hidtidig lovlig brug af byggeriet.

§ 13 – Ventelister

Stk. 1. Brugernes videreudlejning af havelodder til deres medlemmer må kun finde sted efter nedenstående regler om ventelister.

Stk. 2. Kolonihaveforeningernes udlejning skal ske via en offentlig venteliste. Placering på ventelisten sker ud fra, hvornår man har anmodet om at komme på ventelisten. Personer med bopæl i Gladsaxe Kommune har forrang på ventelisten.

Personer kan optages på ventelisten, når de er fyldt 16 år.

Stk. 3. Videreudlejning af havelodder efter ventelisten finder ikke anvendelse, når haveloddet videreoverdrages fra den person, som senest har lejet haveloddet, til denne persons slægtninge i ret op- og nedstigende linje, ægtefælle, registrerede partner samt ægtefællens eller den registreredes partners slægtninge i ret op- og nedstigende linje.

Stk. 4. Haveforeningen kan opkræve et årligt gebyr for administration af ventelisten.

§ 14 – Forsikringer

Stk. 1. Det påhviler lejer at tegne en grundejeransvarsforsikring.

Stk. 2. Grundejeransvarsforsikringen skal, som minimum, dække erstatningsansvar for skader tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvaret pålægges lejer som bruger af ejendommen, herunder bl.a. ansvar for skader, der opstår som følge af forsømmelser med hensyn til snerydning, saltning/grusning m.v.

Stk. 3. Lejer er til enhver tid på udlejers forlangende pligtig til at dokumentere, at forsikringen er tegnet og gældende.

§ 15 – Misligholdelse

Stk. 1 Dansk rets almindelige misligholdelsesbeføjelser finder anvendelse mellem aftalens parter.

Stk. 2. Betales leje eller andre ydelser, der påhviler lejer i henhold til denne lejekontrakt, 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.

Stk. 3. Lejer skal overfor brugerne (kolonihaveforeningerne) og de enkelte havelodsbrugere påtale faktisk brug af det lejede, der ikke lever op til aftalens vilkår, eksempelvis i forhold til krav om miljømæssig forsvarlig brug af det lejede.

Lejer er forpligtet til at ophæve enhver brugsret hos en kolonihaveforening eller en havelodsbruger, hvis foreningen eller havelodsbrugeren ikke efterlever påtalen.

Stk. 4. Lejer har ikke krav på erstatning eller anden form for godtgørelse for bygninger, hegn eller forbedringer ved det lejede, der ikke fjernes efter påkrav.

Stk. 5. Lejer er pligtig til at erstatte udlejers udgifter til renholdelse- og retablering mv. ved lejers misligholdelse af grundlejekontrakten og det lejede.

Lejers erstatningspligt omfatter bl.a. udgifter som følge af manglende efterlevelse af pligten til at afskære, afproppe og fjerne alle ledninger til og på arealerne, og i øvrigt alt andet som lejer har indlagt på det lejede, dvs. bygninger, rør, ledninger eller lignende, som er nedlagt i det lejede.

Såfremt lejer ved sin misligholdelse har forringet det lejede eller påført udlejer andet tab, er lejer pligtig at svare fuld erstatning.

Stk. 6. Ved ophør af grundlejekontrakten som følge af lejers misligholdelse, skal lejer fortsat betale leje i perioden frem til det tidspunkt, hvor lejer tidligst kunne opsiges grundlejekontrakten regnet fra udlejers påbud.

§ 16 - Adgang til det lejede

Stk. 1. Udlejer har til enhver tid fri og uhindret adgang til alle fællesarealer på det udlejede. Udlejer har endvidere efter rimelig varsling af haveloddets lejer ret til fri og uhindret adgang til udlejede havelodder.

Stk. 2. Der skal som minimum være adgang for offentligheden til områdets fællesarealer i tidsrummet 1.4. til 30.9. fra kl. 8 til kl. 21.

§ 17 - Aflevering af det lejede ved ophør

Stk. 1. Ved lejemålets ophør skal lejer aflevere det lejede i ryddelig, velvedligeholdt og retableret stand.

Lejer er forpligtet til at fjerne egne installationer på det lejede, dvs. bygninger, rør, ledninger eller lignende, samt afskære, afproppe mv. alle ledninger til arealerne.

§ 18 – Generelt

Hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med indgåelse af denne lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

Af hensyn til eventuel tinglysningsafgift mv. bemærkes, at denne kontrakt er en fortsættelse af 4 lejekontrakter af 23.10.1945, 11.9.1951, 5.10.1949, 5.10.1949 med senere tillæg og lejekontrakt af 7.8.1996.

Underskrifter

Den: 25.6.2018

Gladsaxe Kommune



Jesper Graff Thøger

Den: 26/6-18

Kolonihaveforbundet



Preben Jacobsen

Den: 27/6-18

Kolonihaveforbundet

Hovedstaden Midt / Gladsaxe - Herlev



Tom Atkins

GLADSAXE KOMMUNE

Byrådssekretariatet

30. april 2018

Bilag 1: Oversigt over kolonihaveområder

Det lejede består af følgende samlede faste ejendomme:

1. Matr.nr. 5 a m.fl. Gladsaxe
 2. Matr.nr. 11 b m.fl., Gladsaxe
 3. Matr. nr. 14 an m.fl., Gladsaxe
 4. Matr. nr. 14 a m. fl.,
 5. Matr. nr. 7e. Mørkhøj
 6. Matr. nr. 14 p, Gladsaxe
 7. Matr.nr. 14 q, Gladsaxe
-

Område 1

Adresse Klausdalsbrovej 269-277
Haveforeninger H/F Tornhøj
H/F Skrænten
H/F Fælles Eje
H/F Samvirke

Antal haver 553
Areal 276.932 m²
Matrikler 5 a, c, f, e, Gladsaxe

Matr.nr.	Areal m ²	Vejareal m ²
5a	216781	527
5c	4269	81
5e	119	0
5f	55763	1776

Matriklerne er noteret som én samlet fast ejendom (ejendom 1).

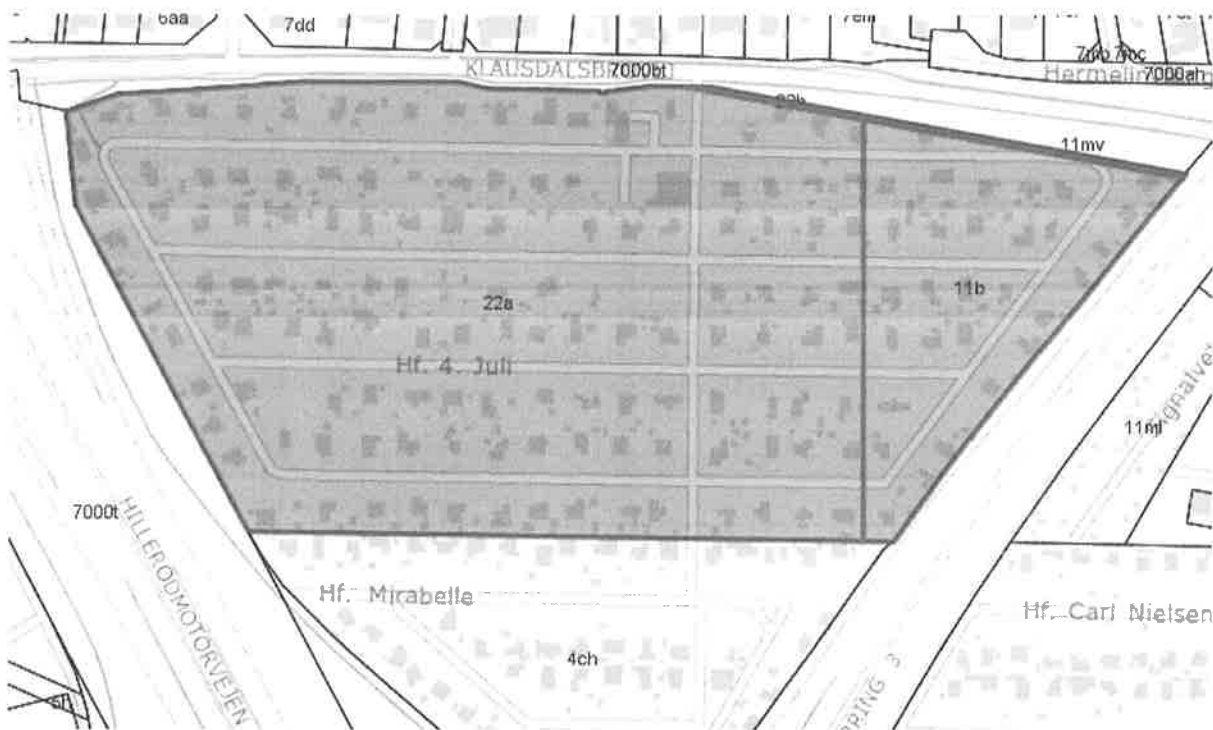


Område 2

Adresse Klausdalsbrovej 239
Haveforeninger H/F 4. juli 1917
Antal haver 157
Areal 85.592 m²
Matrikler 11 b, 11 mv, 22 a og 22 b, Gladsaxe

Matr.nr.	Areal m ²	Vejareal m ²
9b	6443	0
9ev	310	0
9eø	4590	0
11b	15242	0
11mv	307	0
22a	69883	1038
22b	160	4

Matriklerne er noteret som en del af en samlet fast ejendom (ejendom 2).



Bemærk: Samlet matr. areal er 96.935 m² og består af 7 matrikler, hvoraf de 4 anvendes til kolonihaveformål.

Matr. 9 eø, 9 ev og 9 b anvendes af Gladsaxe Kommune til Seniorcenter Egegården.

Område 3

Adresse Sydmarken 47
Haveforeninger H/F Mosehøj
Antal haver 112
Areal 53.529 m²
Matrikler 14 an, 14 k, Gladsaxe og 7 e, Mørkhøj

Matr.nr.	Areal m ²	Vejareal m ²
7e	25900	0
14an	26157	0

Matrikel 7 e, Mørkhøj er noteret som én samlet fast ejendom (ejendom 5).

Matr.nr.	Areal m ²	Vejareal m ²
14an	26157	0
14ao	7772	0
14i	34266	0
14k	1472	0

Matrikel 14 an, Gladsaxe er noteret som en del af en samlet fast ejendom bestående af 4 matrikler.



Bemærk:

Matr. nr. 14 ao er udlejet som del af område (4)

Område 4

Adresse	Gladsaxe Møllevvej 35
Haveforeninger	H/F Voldly
Antal haver	102
Areal	50.660 m ²
Matrikler	14 ao og i, 14 a, al og h, 14 p, 14 q samt, Gladsaxe

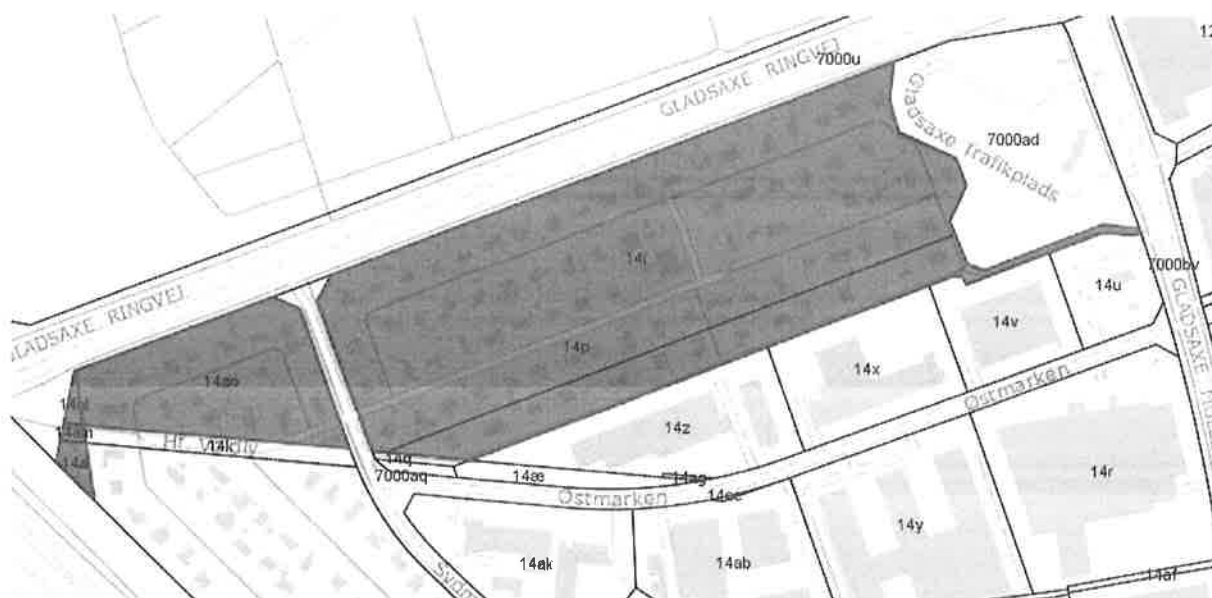
Matr.nr.	Areal m ²	Vejareal m ²
14ao	7772	0
14i	34266	0
14a	499	0
14al	229	0
14h	271	0
14 p	7065	0
14 q	195	0

Matriklerne 14 ao og i, Gladsaxe er noteret som en del af en samlet fast ejendom (ejendom 3).

Matriklerne 14 a, al og h, Gladsaxe er noteret som en del af en samlet fast ejendom (ejendom 4).

Matrikel 14 p er noteret som én samlet fast ejendom (ejendom 6).

Matrikel 14 q er noteret som én samlet fast ejendom (ejendom 7).



Bemærk:

Den samlede ejendom for Matr. 14 ao og i, Gladsaxe udgør:

Matr.nr.	Areal m ²	Vejareal m ²
14an	26157	0
14ao	7772	0
14i	34266	0
14k	1472	0

Alle matrikler i den samlede ejendom er udlejet ved grundlejekontrakten (område 3 og 4).

Den samlede ejendom for Matr. 14 al m.fl., Gladsaxe / 7 a m.fl. Mørkhøj udgør:

Matr.nr.	Areal m²	Vejareal m²
14a	499	0
14al	229	0
14am	134	0
14h	271	0
7a	36563	0
7fe	5316	0
7ff	1666	0
7fg	1621	0

Matriklerne 7a, fe, ff og fg, Mørkhøj er ikke en del af grundlejekontraktens kolonihaveområder, idet de anvendes af Gladsaxe Kommune – primært arealer ved motorveje, dog indeholder 7a institutionsbygning.

Matr. 14 am, gladsaxe anvendes af Gladsaxe Kommune.