



KØBENHAVNS KOMMUNE
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme

LEJEKONTRAKT

FOR

H/F KONGEDYBET

Mellem undertegnede

**Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme
Nyropsgade 1
1602 København V**

(i det følgende kaldet udlejer) og

**Kolonihaveforbundet for Danmark
Frederikssundsvej 304 A,
2700 Brønshøj,**

og

**Forbundets Kreds 1
Toftegårds Alle 42, 1. sal
2500 Valby**

(i det følgende kaldet lejer.)

§ 1

Det lejede

1. Lejeaftalen omfatter **pc. 3 af matr. nr...21 m.fl. Sundby Overdrev** med et bruttoareal på **41.907 m2** og et nettoareal på **36.428 m2**.
2. Det lejede areal er udlagt som et varigt kolonihaveområde i henhold til lov om kolonihaver.

§ 2

Anvendelse

1. Det lejede areal må alene anvendes til havebrug og skal af lejer stilles til rådighed for **H/F Kongedybet** på de i denne kontrakt anførte vilkår.
2. 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 Københavns Kommune, p.t. 1. april – 31. oktober, og kun for én familie med fast bopæl i den tidligere

Hovedstadsregion (de tidligere Københavns, Roskilde og Frederiksborg Amter samt Københavns og Frederiksberg Kommuner).

3. Lejer og dennes fremlejetagere er forpligtede til at være bekendt med de på det lejede eventuelle tinglyste deklARATIONER m.v. samt at være ansvarlig for at de overholdes.
4. Lejer er bekendt med, at dele af det lejede kan være kortlagt som forurennet.

§ 3

Ikrafttræden, uopsigelighed og opsigelse

1. Lejekontrakten træder i kraft den 1. april 2011.
2. Denne lejekontrakt 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 1992. Ved lejer og udlejers underskrift på denne lejekontrakt er de tidligere lejekontrakter og tillæg således ikke længere gældende.
3. Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt indtil 31. december 2024, hvorefter lejemålet ophører uden yderligere varsel medmindre anden skriftlig aftale forinden er truffet mellem lejer og udlejer.
4. Fra lejers side kan lejemålet opsiges med 3 måneders varsel til ophør den 1. november.
5. Lejer er dog forpligtet til mod et forud givet varsel på 3 måneder, til enhver tid og uden krav på erstatning at afstå de nødvendige arealer til stianlæg, vejanlæg, lægning af ledninger og eventuelle andre offentlige anlæg. Ved afståelse af nødvendige arealer (nettoarealer) vil lejen blive nedsat i forhold til det afgivne areals størrelse.

§ 4

Lejens størrelse og regulering

1. Den årlige leje (som er gældende fra 1. april 2011) er aftalt til 4,30 kr. pr. m² nettoareal, dvs. i alt 156.640,40 kr. årligt.
2. Lejen betales halvårligt forud, dvs. den 1. april og den 1. oktober. Første gang der skal betales leje er den 1. april 2011 for perioden 1. april – 30. september 2011 med 78.320,20 kr.
3. Den aftalte leje i § 4.1. reguleres hvert år pr. 1. april i overensstemmelse med vedhæftede bilag 1 frem til 31. december 2024.
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 i fordelingen af havearealer på det lejede, som vil betyde ændringer i det areal, der betales leje for.
8. Ved udlejers forbedringer af det lejede som f.eks. kloakering er udlejer uanset den aftalte uopsigelighed berettiget til at regulere lejen ud over det som er aftalt i § 4.1 og § 4.2. Udlejer kan således kræve, at den af udlejer foretagne investering skal amortiseres over 30 år med en forrentning, der svarer til kommunens interne rente som et annuitetslån og således betales udover den leje som er aftalt i § 4.1 og § 4.2. Forbedringerne skal på forhånd være aftalte mellem udlejer og lejer eller være påkrævet af en offentlig myndighed.

§ 5

Betaling af skatter m.v.

1. De på det lejede faldende grundskatter betales af udlejer. Eventuelle bygningskatter samt andre grundafgifter samt forbrugsafgifter, f.eks. vand- og renovationsafgifter, rottebekæmpelse mv. betales af lejer.

§ 6

Bebyggelse

1. Lejer er ansvarlig for at opførte kolonihavehuse, udhuse m.v. på det lejede er lovligt opførte og lejer er ansvarlig for at sikre, at bestyrelsen i haveforeningen fører tilsyn med, at nedenstående bestemmelser i § 6, stk. 2- 3 overholdes.
2. Der må på den enkelte havelod kun opføres ét kolonihavehus samt et udhus. Den samlede bebyggelse på et lod må maksimalt udgøre 15 % af grundarealet af det enkelte lod, hvilket svarer til den bebyggelsesprocent, der er fastlagt i kommuneplanen for København. Der må dog maksimalt bygges 60 m² inklusiv udestuer og udhuse, men eksklusiv åbne og overdækkede terrasser. Bebyggelsen skal være i én etage med mulighed for tårne, spir og kupler m.v. indenfor den maksimale bygningshøjde på 4 m. Enhver bygning skal ligge mindst 2,5 m fra lodskel. Såfremt skelafstanden ikke kan overholdes, skal lejer ansøge udlejer om eventuel dispensation fra reglen om skelafstand.
3. Lejer skal sikre, at haveforeningen 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 tilladelse fra Kolonihaveforbundets kreds 1. Den skriftlige tilladelsen 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. Tegningerne skal være godkendt af bestyrelsen i haveforeningen ved forudgående dateret påtegning.

4. I det omfang der bliver bygget i strid med den skriftlige tilladelse, som er meddelt efter § 6, stk. 3 og lejers fremlejetager (den enkelte fremlejetager af et lod) ikke vil rette sig efter anvisninger fra haveforeningens bestyrelse eller lejer om at bringe byggeriet i overensstemmelse med tilladelsen, kan udlejer give lejer påbud om, at den pågældende fremlejetager/den enkelte fremlejetager af et lod, opsiges af sit fremlejemål/lod. Lejer er forpligtet til at indrette sine fremlejekontrakter med de enkelte haveforeninger således, at der er mulighed for opsigelse af det enkelte fremlejemål/lod i sådanne tilfælde.
5. 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.
6. Lejer (kreds 1) sender løbende bestyrelsen i haveforeningen kopi af udstedte byggetilladelser.
7. Spildevandstanke (samletanke) må alene etableres, såfremt nødvendige tilladelser foreligger fra bygningsmyndigheden og evt. andre myndigheder.

§ 7

Husdyrhold og erhvervsvirksomhed

1. Husdyrhold i haveforeningen kan besluttes af lejer i samarbejde med haveforeningen.
2. 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. Det er endvidere ikke tilladt for de enkelte fremlejetagere at drive nogen form for erhvervsvirksomhed fra deres lod.
3. 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 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 arealer skal holdes i pæn og vel vedligeholdt stand, og benyttelsen må ikke medføre gener af nogen art for omgivelser og naboer.

3. Lejer skal efterkomme udlejers anvisninger med hensyn til renholdelse af arealerne.
4. Renholdelse – herunder snerydning samt salt-/grusstrøning i glat føre – af adgangsveje og -stier til og på det lejede og veje ud for det lejede, påhviler lejerne medmindre forpligtelsen påhviler det offentlige og udføres i overensstemmelse med og under ansvar efter reglerne herom.
5. Oprensning af eventuelle grøfter på det lejede eller ud for det lejede, der ikke allerede måtte påhvile andre, påhviler lejer.
6. Fældning og beskæring af træer, der tilhører udlejer, må kun ske efter forudgående aftale med udlejer.
7. Lejer må ikke gøde jorden med renovation, ligesom der ikke må anvendes pesticider
8. Eventuelle anlagte overkørsler til det lejede vedligeholdes af lejer.
9. Hegn mod offentligt parkanlæg og stier skal være levende hegn (hæk) med en højde af mellem 1,25 m og 1,80 m.
10. Vedligeholdelse af eksisterende hegn, herunder klipning af hække, såvel indvendig som udvendig påhviler lejer.
11. De eventuelt tilgrænsende skråningsarealer og bunkersarealer tilplantes og holdes i pæn stand af lejer.
12. Lejer er pligtig at deltage i udgiften til drift og vedligeholdelse af de eventuelt udlejer tilhørende pumpestationer og tilhørende kloakanlæg m.v. på det lejede samt i udgiften til elforbruget til drift af disse anlæg.

§ 9

Værdiansættelse ved overdragelse af havelodder

1. Værdiansættelse af have og bebyggelse i forbindelse med overdragelse af havelodder skal ske efter de for Kolonihaveforbundet til enhver tid gældende regler om haveafståelser i kolonihaveområderne, dog kun så længe Kolonihaveforbundet fastholder reglerne om maksimalpriser. Såfremt Kolonihaveforbundet ophæver reglerne om maksimalpriser, er udlejer berettiget til at kræve en genforhandling af kontraktens vilkår uanset den aftalte uopsigelighed i § 3.3.
2. Lejer og udlejer er enige om, at reglerne om vurdering skal indrettes således, at den respektive haveforening, et fratrædende medlem af haveforeningen samt en Liebhaber til et kolonihavehus, skal have adgang til at indbringe en vurdering af salgsprisen for den af Kolonihaveforbundet eller kredsens nedsatte klageinstans. Der skal gælde en 8 dages tilbagesættelsesret for sælger af et kolonihavehus i de tilfælde, hvor vurderingen sænkes som følge af en klage fra Liebhaber. De 8 dage regnes fra modtagelsen af klageinstansens meddelelse om den nedsatte vurdering.

3. En kolonihave (have og bebyggelse) kan således alene overdrages til de priser, der er fastsat efter Kolonihaveforbundet vurderingsregler om haveafståelser.

§ 10 Ventelister

1. Haveforeningens videreudlejning af havelodder til den enkelte bruger må kun finde sted efter nedenstående regler om ventelister.
2. Lejer henholdsvis haveforeningen er forpligtet til at føre en skriftlig venteliste, der skal omfatte alle, der ønsker at komme i betragtning til en havelod. Placering på ventelisten sker ud fra, hvornår man har anmodet om at komme på ventelisten. Alene personer, der er fyldt 16 år og som har bopæl som anført i § 2 stk. 2 kan optages på ventelisten.
3. Ventelisten skal være offentligt tilgængelig og i det omfang lejer/haveforeningen har en hjemmeside skal listerne offentliggøres der. Har lejer/haveforeningen ikke nogen hjemmeside, skal foreningen årligt pr. 1. januar fremsende et ajourført eksemplar af ventelisten til udlejer. Udlejer sørger herefter for, at listen bliver offentligt tilgængelig.
4. For at stå på ventelisten skal den enkelte ansøger betale et årligt gebyr, svarende til foreningens udgift. P.t. udgør gebyret 100 kr. Ved manglende betaling inden hvert års 1. februar bortfalder den enkeltes plads på listen. Gebyret kan ændres, idet det maksimalt kan udgøre foreningens udgift ved at føre ventelisten.
5. Når en havelod bliver ledig, skal det anmeldes til haveforeningens bestyrelse, der sørger for, at den ledige havelod med bebyggelse bliver vurderet efter nærværende kontrakts bestemmelser og derefter sender bestyrelsen meddelelse ud til de første 5 på ventelisten. Svarfristen er 14 dage fra brevets modtagelse. Modtager skal meddele om de er interesseret i at overtage lodden eller ej. I sidstnævnte fald skal de meddele, om de fortsat ønsker at stå på ventelisten.
6. Hvis ingen af de, der har fået tilbudt overtagelse af en havelod, ønsker dette, går foreningen videre til de næste på ventelisten indtil der er en, der ønsker at leje havelodden.

§ 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. Udlejer skal godkende forsikringens omfang.
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 lejekontrakt ikke rettidigt, har udlejer ret til straks at ophæve lejeaftalen og udsætte lejerens af det lejede. Udlejer kan dog kun ophæve lejeaftalen, hvis lejerens ikke har berigtiget restancen senest 4 uger efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejerens.
2. Overtrædelse af lejekontraktens § 9 om værdiansættelse ved overdragelse af havelodder og § 10 om ventelister betragtes af udlejer som væsentlig misligholdelse af kontrakten med den virkning, at udlejer er berettiget til at ophæve lejemålet til fraflytning straks. Det er dog en betingelse for ophævelsen, at udlejer har fremsendt skriftligt påkrav om ophævelse af lejemålet til lejer og at lejer til trods for påkravet fortsætter med at overtræde lejers forpligtelser i henhold til § 10 i lejekontrakten.
3. 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.
4. Ved lejers misligholdelse er lejer endvidere pligtig at erstatte udlejers renholdelses- og reableringsudgifter 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.
5. 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. Der skal som minimum være adgang for offentligheden til fællesarealer og veje/stier i tidsrummet 1. april til 31. oktober fra kl. 8 til kl. 21.

§ 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. Ingen.

§ 16
Genforhandlingsklausul

1. Lejer og udlejer er enige om, at denne kontrakt skal genforhandles i sin helhed, såfremt lovgivningen ændres (dvs. der foreligger et vedtaget lovforslag), således der med lovgivningen gives kommuner mulighed for at udleje jord til kolonihaveformål til en mindre leje end markedslejen og dermed tage f. eks. sociale hensyn ved fastsættelsen af lejens størrelse.

§ 17
Generelt

1. Hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med indgåelsen af denne lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.
2. Indgåelse og ikrafttræden af nærværende kontrakt er betinget af, at Københavns Borgerrepræsentation tiltræder lejekontrakten i dens helhed. Såfremt lejekontrakten ikke tiltrædes af Københavns Borgerrepræsentation 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 2024.

København, den 22.06.2014

Niels Bak-Jensen

Som udlejer
Gitte Skov

København, den 22/6 - 2014

Som lejer
Knut A. Jensen