



KØBENHAVNS KOMMUNE

LEJEKONTRAKT

for
N/F Husum Pensionisthaver

Mellem undertegnede

**Københavns Kommune
Teknik- og Miljø Forvaltningen
Center for Park og Natur
Islands Brygge 37
2300 København S**

(i det følgende kaldet udlejer)

og

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

og

**Kolonihaveforbundets
kreds 1
Toftegårds Alle 42, 1. sal
2500 Valby**

(i det følgende kaldet lejer)

For lejemålet er følgende vilkår gældende:

§ 1
Lejemålets omfang

1. Lejeaftalen omfatter et bruttoareal på i alt 16.824 m² som udgør en del af matr. nr. 3c, 4b, 5c, 6c, 7b, Husum. Arealet er beliggende på Vestvolden på glaciset mellem Åkandevej og Frederikssundsvej, som er en del af et fredet område. Haven består af 122 havelodder. Kort over det lejede areal er vedlagt som bilag 1.
2. Det lejede areal er udlagt som varigt kolonihaveområde i henhold til lov om kolonihaver.

§ 2
Anvendelse

1. Det lejede må alene anvendes til havebrug og skal af lejer stilles til rådighed for N/F Husum pensionisthaver på de i denne kontrakt anførte vilkår. Der må ikke på ingen måde foregå overnatning på det lejede og det enkelte lod må alene udlejes til én familie med fast bopæl i Københavns Kommune, eller i de kommuner, der geografisk støder op til København samt Dragør Kommune.
2. Lejer og dennes fremlejetagere er forpligtede til at kende de på arealerne eventuelt tinglyste deklarationer m.v. samt at være ansvarlig for, at de overholdes.
3. Lejer skal til stadighed sikre offentlig adgang gennem kolonihaverne på de offentlige grusstier.
4. Lejer er bekendt med, at dele af det lejede kan være kortlagt som forurenet.

§ 3
Ikrafttræden, uopsigelighed og opsigelse

1. Lejekontrakten træder i kraft den 1. april 2011.
2. Denne lejekontrakt er en fortsættelse af et tidligere lejemål og afløser alle tidligere indgåede lejekontrakter og tillæg vedrørende det lejede. Ved lejers og udlejers underskrift på denne lejekontrakt er alle tidligere kontrakter og tillæg således ikke længere gældende.
3. Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt indtil 31. december 2024 til hvilket tidspunkt 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 skal acceptere at afstå de nødvendige arealer til stianlæg, vejanlæg, lægning af ledninger og evt. andre offentlige anlæg mod et varsel på 3 måneder. Lejer har ikke krav på erstatning for afståelsen. Ved afståelse af nødvendige arealer, vil lejen blive nedsat i forhold til det afgivne areals størrelse.

§ 4

Lejens størrelse og regulering

1. Den årlige leje, der er gældende fra 1. april 2011, er aftalt til 2,5 kr. pr. m², dvs. i alt 42.060 kr. årligt.
2. Lejen betales halvårligt forud, dvs. den 1. april og 1. oktober. Første gang der skal betales leje er dog den 15. juni 2011 for perioden 1. april 2011 – 30. september 2011 med 21.030 kr.
3. Den aftalte leje jf. § 4.1 reguleres hvert år pr. 1. april i overensstemmelse med vedhæftede bilag 2 frem til 31. december 2024
4. Lejer kan ikke undlade at betale leje og andre pligtige pengeydelse 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. 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 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 grundskatter m.v.

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

§ 6

Bebyggelse m.v.

1. Bygninger på de enkelte nyttehavelodder må ikke anvendes til overnatning og må derfor ikke indrettes eller anvendes til natophold.
2. Lejer er ansvarlig for, at opførte bygninger, skure på det lejede er lovligt opførte og lejer er ansvarlig for at sikre, at bestyrelsen i nyttehaveforeningen fører tilsyn med, at nedenstående bestemmelser overholdes.
3. Der må på det enkelte lod kun opføres én bygning, dvs. et udhus, redskabsskur eller lign. (i det følgende kaldet bygningen). Bygningen på et lod må maksimalt udgøre 15 % af

grundarealet for det enkelte lod, hvilket svarer til den bebyggelsesprocent, der er fastlagt i kommuneplanen for København. Der må dog maksimalt bygges 25 m². Bygningen må maksimalt være i en etage og med en maksimal bygningshøjde på 3 m inkl. tårne, spir, kupler og lignende. Enhver bygning skal ligge mindst 2,5 m fra lodsskel. Såfremt dette ikke kan lade sig gøre, skal lejer ansøge udlejer om eventuel dispensation fra reglen om skelafstand.

4. Lejer skal sikre, at nyttehaveforeningen 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 tilladelse skal henvise til tegninger, som med angivelse af mål, herunder skelafstand indeholder oplysninger om størrelse, udformning og af det planlagte byggeri. Det er ikke et krav, at tegningerne er målfaste. Tegningerne skal være godkendt af bestyrelsen i nyttehaveforeningen ved forudgående dateret påtegning.
5. I det omfang, der bliver bygget i strid med den skriftlige tilladelse, som er meddelt efter § 6.4 og lejers fremlejetager (den enkelte fremlejetager af en lod) ikke vil rette sig efter anvisninger fra nyttehaveforeningens bestyrelse eller lejer om at bringe byggeriet i overensstemmelse med tilladelsen, kan udlejer give lejer et påbud om, at den pågældende fremlejetager/den enkelte fremlejertager af et lod, opsiges af sit fremlejemål/lod. Lejer er forpligtet til at indrette sin fremlejekontrakt med nyttehaveforeningen således, at der er mulighed for opsigelse.
6. Kredsen tilsender bestyrelsen i nyttehaveforeningen kopi af udstedte byggetilladelser.
7. 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.
8. Spildevandstanke (samletanke) må alene etableres, såfremt nødvendige tilladelser foreligger fra bygningsmyndigheden og eventuelt andre myndigheder.

§ 7

Husdyrhold og erhvervsvirksomhed

1. Husdyrhold i nyttehaveforeningen kan beslattes af lejer i samarbejde med nyttehaveforeningen.
2. Lejer må ikke drive handel eller beværtning under nogen som helst form eller indrette og drive forlystelsesvirksomhed af nogen art.
3. Der må ikke opsættes reklamer af nogen art på arealerne eller på indhegninger omkring haveforeningen henholdsvis havelodderne.

§ 8

Ren- og vedligeholdelse af bruttoarealerne

1. Udlejer er ansvarlig for lejlighedsvis ren- og vedligeholdelse – herunder snerydning samt salt-/grusstrøning i glat føre - af adgangsveje til det lejede og veje ud for det lejede samt grusstien mellem kolonihaverne langs Vestvolden.
2. Udlejer ren- og vedligeholder græsarealerne mellem de eksisterende klynger af pensionisthaver.
3. De lejede arealer skal til enhver tid holdes i pæn og vedligeholdet stand af lejer, ligesom benyttelse ikke må medføre gener af nogen art for omgivelserne.
4. Fældning og beskæring af træer, der tilhører udlejer, må kun ske efter forudgående aftale med udlejer. Udgift til beskæring afholdes af lejer.
5. Hegn mod offentlige parkanlæg og stier skal være levende hegn (hæk) med en max. højde på 1,80 m.
6. Vedligeholdelse af eksisterende hegn, herunder klipning af hække, såvel indvendig som udvendig, påhviler lejer.
7. Lejer må ikke gøde jorden med renovation, og der må ikke anvendes pesticider eller andre kemiske bekæmpelsesmidler mod insekter, ukrudt eller svampe på arealet.
8. Lejer er forpligtet til stedse at bekæmpe Bjørneklo, Japansk pileurt og andre lignende arter der risikerer at fortrænge oprindeligt plante eller dyreliv
9. Oprensning af eventuelle grøfter på det lejede eller ud for det lejede, der ikke allerede påhviler andre, påhviler lejer.
10. Lejer skal efterkomme udlejers anvisninger og eventuelle påbud med hensyn til renholdelse af det lejede.
11. Lejer er forpligtet til at håndtere alt affald - organisk såvel som uorganisk internt i pensionisthaverne.
12. Ren- og vedligeholdelse af fællesbygninger på arealet påhviler lejer. Lejer skal drage omsorg for at bygningerne stedse fremstår pæn og fri for graffiti.
13. Der må ikke deponeres slam eller affald på området.
14. Affaldscontainere eller affaldsstativer må ikke anbringes på offentlige arealer.
15. Lejer er pligtig at deltage i udgiften til drift og vedligeholdelse af de eventuelt udlejer tilhørende pumpestationer og tilhørende ledningsanlæg m.v. på det lejede samt i udgiften til elforbruget til drift af disse anlæg.

16. Øvrige grundejerforpligtelser påhviler udlejer.
17. Motorkøretøjer må ikke benyttes på kommunens grønne arealer.

§ 9

Værdiansættelse ved overdragelse af nyttehavelodder

1. Værdiansættelse af have og bebyggelse i forbindelse med overdragelse af nyttehavelodder skal ske efter de for Kolonihaveforbundet til enhver tid gældende regler om haveafståelser i nyttehavesområder, 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 uopsigelighehed i § 3.3.
2. Lejer og udlejer er enige om, at reglerne om vurdering skal indrettes således, at nyttehavesforeningen, et fratrædende medlem af nyttehavesforeningen samt en Liebhaber til et nyttehaveshus skal have adgang til at indbringe en vurdering for den af Kolonihaveforbundet eller kredsens nedsatte klageinstans. Der skal gælde en 8 dages tilbagetrædelsesret for sælger i 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. Nyttelhaver (have og bebyggelse) kan således alene overdrages til priser, der er fastsat efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler.

§ 10

Ventelister

1. Nyttelhavesforeningens videreudlejning af havelodder til den enkelte bruger må kun finde sted efter nedenstående regler om ventelister.
2. Lejer henholdsvis nyttehavesforeningen er forpligtet til at føre en skriftlig venteliste, der skal omfatte alle med fast bopæl i Københavns Kommune eller i de kommuner, der geografisk støder op til København samt Dragør Kommune, der ønsker at komme i betragtning til et havelod. Placering på ventelisten sker ud fra, hvornår man har anmodet om at komme på ventelisten. Alene personer, der er fyldt 16 år, kan optages på ventelisten.
3. Ventelisten skal være offentligt tilgængelig og i det omfang lejer/nyttelhavesforeningen har en hjemmeside skal listerne offentliggøres der. Har lejer/nyttelhavesforeningen ikke nogen hjemmeside, skal nyttehavesforeningen årligt pr. 1. januar fremsende et ajourført eksemplar af ventelisten til udlejer som sørger for, at listen bliver offentligt tilgængelig.
4. For at stå på listen skal den enkelte betale et årligt gebyr, svarende til foreningens udgift til at ajourføre en venteliste. 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 nyttehavesforeningens udgift ved at føre ventelisten.
5. Når et havelod bliver ledigt, skal det anmeldes til nyttehavesforeningens bestyrelse, der sørger for, at det ledige havelod med hus, inventar mv. bliver vurderet efter nærværende kontrakts bestemmelser og derefter sender bestyrelsen meddelelse ud til de første 3 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 havelod, ønsker dette, går nyttehaveforeningen 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, salt-/grusstrøning m.v. Forsikringspræmien betales af lejer. Udlejer skal godkende forsikringens omfang. Øvrige grundejerforpligtelser påhviler udlejer, der er selvforsikret herfor.
2. Lejer er pligtig til – 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 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. Overtrædelse af denne lejekontrakts § 10 om ventelister betragtes 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 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. Lejer har ikke krav på erstatning eller anden form for godtgørelse for bygninger, hegn eller forbedringer ved det lejede, der ikke fjernes efter påkrav.
4. Lejer er endvidere pligtig at erstatte udlejers renholdelses- og retableringsudgifter, 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 eller rør, ledninger o.lign. som er nedlagt i det lejede, samt pligtig at svare leje til den dag, til hvilken lejemålet fra lejers side tidligst kunne opsiges til ophør på det tidspunkt, da kontraktbruddet skete.
5. For så vidt lejer ved sit kontraktbrud 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 udlejede 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 ophør

1. Ved lejemålets ophør skal lejer aflevere det lejede i ryddeliggjort og retableret 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. Tilsvarende er lejer forpligtet til at fjerne spildevandstanke og i øvrigt alt andet, som lejer har indlagt på, dvs. enhver form for bygninger eller nedlagt i det lejede.

§ 15

Særlige forhold

1. Pensionisthaverne i Husum er som en del af et fredet område beliggende på Vestvolden på glaciset mellem Åkandevej og Frederikssundsvej. Lejer er til enhver tid forpligtet til at respektere gældende fredningsbestemmelser samt Center For Park og Naturs drifts- og plejeplaner for området.

Som følge heraf er lejer forpligtet til at erstatte hegnene ind mod voldgraven øst for Mørkhøjvej med et ensartet flethegn. Hegnet etableres efter nærmere aftale med Center for Park og Natur.

§ 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: Kort over nyttehaveforeningen.

Bilag 2: Oversigt over lejens størrelse i perioden frem til 31-12-2024.

København, den 10/11-2011



For Teknik- og Miljø Forvaltningen
Jens Ole Juul
(Som udlejer)

København, den

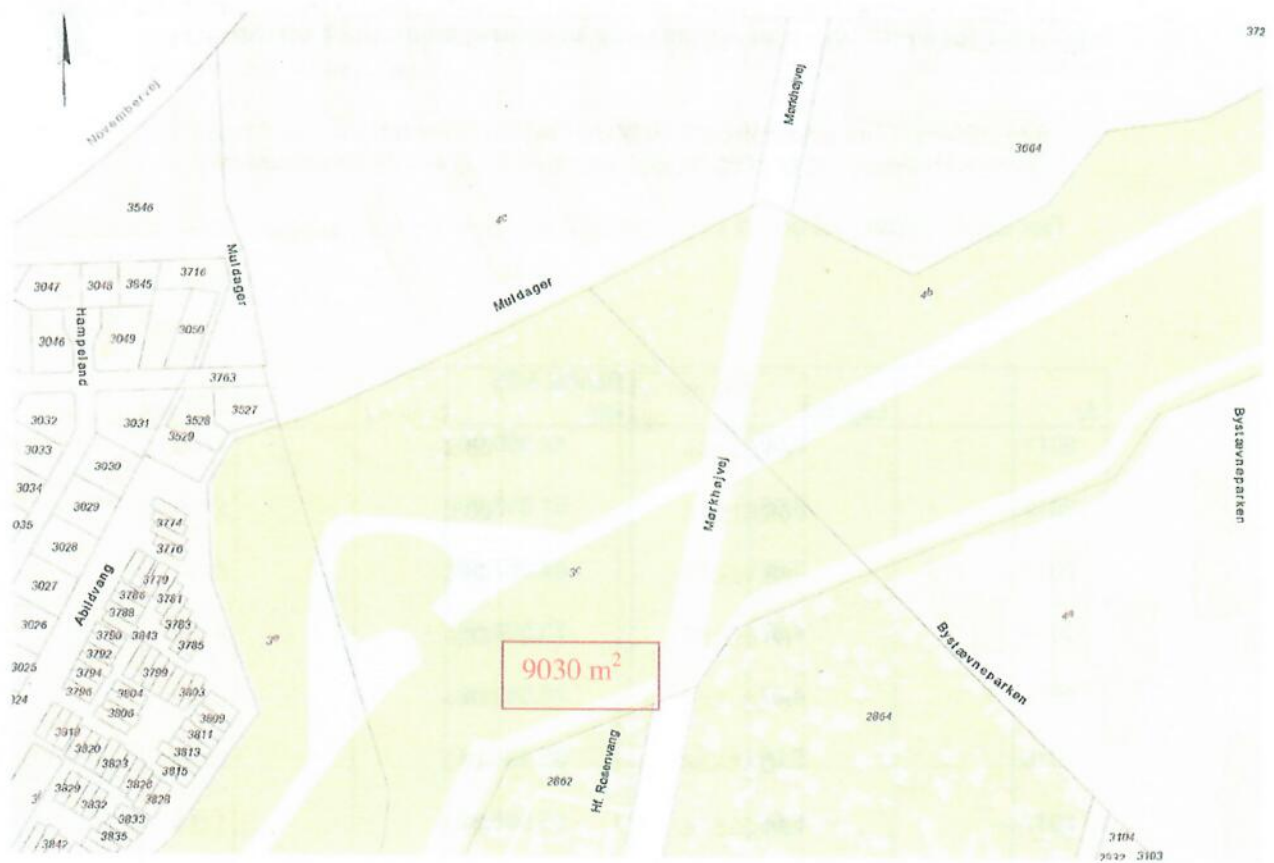


(Som lejer)



Bilag 1:





Bilag 2: Til lejekontrakt mellem Kreds 1 i Kolonihaveforbundet Danmark som lejer og Center for Park- og Natur, Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune, som udlejer.

Lejer fremlejer det lejede til N/F HUSUM Pensionisthaver
Nedenstående leje er gældende fra 1. april 2011 til 31. december 2024

Det lejede udgør i alt brutto 16.824 m2

År	Leje/m2	Samlet årlig leje
2011	2,50	42.060,00
2012	3,05	51.313,20
2013	3,82	64.267,68
2014	4,37	73.520,88
2015	4,67	78.568,08
2016	5,26	88.494,24
2017	5,68	95.560,32
2018	6,09	102.458,16
2019	6,52	109.692,48
2020	6,96	117.095,04
2021	7,10	119.450,40
2022	7,26	122.142,24
2023	7,40	124.497,60
2024	7,55	127.021,20