



LEJEKONTRAKT

Mellem

Guldborgsund Kommune
Parkvej 37,
4800 Nykøbing F.
Cvr. 29188599
(i det følgende kaldet ejeren)

og

Haveforeningen Sommerlyst
Sommerlyst 1,
4800 Nykøbing F.
Cvr. 37661112
(i det følgende kaldet lejer)

Lejer har siden 1. januar 1971 lejet arealet af ejer. Ejer opsagde lejekontrakten til ophør med udgangen af 2020 på grund af ændringer i kolonihaveloven. Nærværende kontakt indgås med virkning fra 1. januar 2021.

Det bemærkes at elementer der ikke er beskrevet nedenfor, skal overholde deklarationen af 12.06.1989 (bilag 1).

§ 1 Det lejede

Lejemålet omfatter det på vedhæftede kort afmærkede areal – matr.nr. 2-d, Tjæreby by, Nykøbing – på 110.035 m².

§ 2 Anvendelse

Det lejede må kun anvendes til kolonihavebrug, og skal af lejer stilles til rådighed for medlemmerne af Haveforeningen Sommerlyst. Enhver bruger af et havelod skal således være medlem af kolonihaveforeningen (lejer).

Lejer skal udfærdige vedtægter for området. Vedtægt og efterfølgende ændringer i vedtægten skal godkendes af ejer - for arealet gælder deklaration af d. 12.06.1989, samt deklaration om oversigtsareal mod hovedvejen lyst d. 11.12.1970.

Såfremt der i kolonihaveområdet ønskes foretaget ændringer eller nyetableringer, skal der først optages forhandlinger med ejeren herom. I tilfælde af at ejeren skal afholde eller deltage i afholdelsen af udgifter til nævnte foranstaltninger, forbeholder ejeren sig ret til at regulere lejen under hensyn hertil.

Der gælder endvidere følgende for brug af arealet:

- a. Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på arealet eller på indhegninger omkring haverne.
- b. Flagning med politiske flag er forbudt.
- c. Der må ikke holdes kaniner, høns, andet fjerkræ eller husdyrhold generelt.
- d. Der må ikke drives jagt på arealet
- e. Der må ikke anlægges vandbassiner og lignende uden lejers godkendelse.

- f. Brugerne af de enkelte havelodder må ikke drive handel eller beværtning eller indrette og drive forlystelsesvirksomhed på havelodden.

Husene på den enkelte havelod må ikke anvendes til helårsbeboelse. Husene må kun benyttes til sommerophold, dvs. beboelse med natophold i perioden 1. april til 31. oktober.

I perioden 1. november – 31. marts må benyttelsen derfor ikke have et omfang, der indebærer, at en bruger i realiteten har bopæl i området.

Brugerne kan ikke være tilmeldt folkeregisteret på en adresse i området.

§ 3 Bebyggelse

1. På det enkelte havelod kan opføres et kolonihavehus og et udhus, der forinden opførelsen skal godkendes af lejer.
2. Lejer er ansvarlig for at opførte kolonihavehuse, udhuse mv. på det lejede er lovligt opførte og lejer er ansvarlig for at sikre, at bestyrelsen i haveforeningen fører tilsyn med, at nedenstående bestemmelser overholdes:
 - a. Lejer skal inden ny opførelse eller ud- og tilbygning give skriftlig tilladelse til byggeriet. Den skriftlige tilladelse skal henvise til og påtegnes på tegninger, som med angivelse af mål, herunder skelafstand indeholder oplysning om størrelse og udformning af byggeriet.
 - b. Det bebyggede areal må ikke overstige 45 m².
 - c. Ingen huse må opføres med større højde end 2,7 m. målt fra overkant sokkel – som maksimalt må være 0,5 m. – til skæring mellem ydervæg og tagflade, og ikke over 3,5 m. fra terræn til tagrygningen. Huse med fladt tag (hældning under 5° og afsluttet med vandret sternbræt så tagkonstruktionen syner flad) må ikke udføres med større højde end 2,7 m. målt fra sokkel til oversiden af tagfladen.
 - d. I området skal alle bygninger opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddens skillelinje mod de interne veje.
 - d. Blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes til bygningssider og tage. "Hardi-plank"-lignede materiale kan anvendes – såfremt farven overholder deklarationens (bilag 1) § 9 stk. 4.
 - f. I øvrigt skal bebyggelsen i sine væsentlige træk have en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet opnås en god helhedsvirkning
 - g. Antennemaster tillades ikke opsat, med mindre der etableres et fælles anlæg for hele kolonihaveområdet
 - h. Flagstænger i de enkelte havelodder må ikke være højere end 7 m.
 - i. Kolonihaveforeningen står for samtlige udgifter til etablering og vedligeholdelse af alle interne ledninger og deraf følgende driftsudgifter, det være sig vand, spildevand, renovation mm.

Se desuden deklarationen af 12.06.1989 (bilag 1) for andre forhold.

§ 4 Kontraktens løbetid

1. Denne lejekontrakt afløser alle tidligere indgåede lejekontrakter og tillæg vedrørende det lejede.
2. Lejemålet er fra begge parter side uopsigeligt til d. 31.12.2053. Lejeaftalen kan herefter opsiges med 1 års skriftligt varsel til ophør en 31. december, og kan således tidligst opsiges til ophør den 31.12.2053. Kontrakten skal inden uopsigelsesperiodens udløb



genforhandles fuldt ud. I uopsigelighedsperioden, kan ejer med 6 måneders varsel kræve, at lovændringer og ændringer i deklaration/lokalplan indføres løbende i kontrakten.

3. Ved lejemålets eventuelle ophør afgøres parternes mellemværende, herunder eventuel tilbagelevering af arealet, i henhold til de til enhver tid gældende offentligretlige forskrifter, herunder eventuelle tinglyste deklarationer på matriklen.

§ 5 Lejens størrelse og regulering

1. Lejeafgiften er fastsat til kr. 14.800 pr. år gældende fra d. 01.01.2021.
2. Lejeafgiften betales to gang årligt hver den 1. juni og 1. oktober.
3. Lejen reguleres hvert år pr. 1. januar med 2% af foregående års leje, første gang den 1. januar 2022.
4. Uanset den i § 4 anførte uopsigelighed er ejer berettiget til med 12 måneders varsel at kræve lejen reguleret til markedsleje.
5. Lejer er forpligtet til at fastsætte lejen for det enkelte havelod således, at lejen for samtlige havelodder maksimalt dækker lejers udgifter til lejen til ejer, administrationsudgifter forbundet med oprettelse af nye brugslejekontrakter, driftsudgifter, som direkte kan henføres til driften af det lejede areal, samt opsparing til vedligeholdelsesarbejder og fornyelser.

Lejer skal hvert år inden den 15. april fremsende det af generalforsamlingen godkendte regnskab vedlagt referat fra generalforsamlingen til ejer. Endvidere skal lejer fremsende dokumentation for generalforsamlingens/bestyrelsens beslutning om opsparing og formål.

Ejer kan frit kræve yderligere dokumentation for, om lejefastsættelsen er i overensstemmelse med denne bestemmelse.

§ 6 Skatter og afgifter

Ejer betaler de arealet påhvilende ejendomsskatter.

Lejer betaler ud over lejeafgift for renovation, el, vand, kloak, forsikring m.v.

§ 7 Ventelister

1. Lejers videreudlejning af havelodder til den enkelte bruger må kun finde sted efter nedenstående regler om ventelister.
2. Lejer er forpligtet til at føre og anvende en offentlig tilgængelig venteliste, der skal omfatte alle, der ønsker at komme i betragtning til en havelod – annoncering via sociale medier eller foreningens udhængsskab er tilstrækkelige.
3. Placering på venteliste sker ud fra, hvornår man har anmodet om at komme på venteliste. Alene personer, der er fyldt 16 år og som har bopæl i Guldborgsund Kommune kan optages på ventelisten.

4. Såfremt en bruger ønsker at overdrage sin havelod til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre, ægtefælle/registreret partner, eller til ægtefællens/den registreret ægtefælles børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre går dette forud for ventelisten.
5. Ventelisten skal være offentlig tilgængelig, og i det omfang lejer har en hjemmeside skal listen offentliggøres der, eller lejer skal opsætte listen et centralt sted i haveforeningen, og hver den 1. marts fremsende et ajourført eksemplar af ventelisten til ejer, som herefter sørger for at listen bliver offentlig tilgængelig.
6. På den offentliggjorte venteliste anføres kun navn på de personer, som er optaget på ventelisten. Ansøgere skal derfor orienteres af lejer om, at deres navn bliver offentliggjort på ventelisten.
7. For at stå på venteliste skal den enkelte ansøger betale et årligt gebyr svarende til lejers udgift, pt. kr. 100. Ved manglende betaling inden hvert års 1. februar bortfalder den enkeltes plads på listen. Gebyret kan ændres, idet det dog maksimalt kan udgøre foreningens udgift ved at føre ventelisten.
8. Ejer skal godkende de af lejer fastsatte nærmere regler for, hvordan ventelisteordningen skal udformes.

§ 8 Veje, pladser, stier, beplantning, hegn

1. Efter nærmere aftale med ejeren kan lejeren anlægge de nødvendige veje, pladser og stier – og såfremt ejeren har anlagt disse, overtages de af lejer og fremtidig vedligeholdelse udføres af lejeren, ligesom evt. nye veje, parkeringspladser og stier m.v. anlægges af lejeren.
2. Alle grundejerpligter i forbindelse med det lejede påhviler lejer, herunder vedligeholdelse og renholdelse af adgangsveje og stier til og på det lejede og veje ud for det lejede. Haver, fællesarealer, fællesanlæg og veje og stier skal altid holdes i god orden og fri for ukrudt.
Det er ikke tilladt at bruge pesticider til bekæmpelse af ukrudt.
3. Området skal være offentligt tilgængeligt fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 31. oktober.
4. Låger må kun lukke indad. Udvendigt skal være anbragt tydelige havenumre.
5. Lejeren har fuld hegnspligt til alle sider, hvor der ikke findes tilgrænsende permanente kolonihaver.
Hegn mod tidligere hovedvej A2 er etableret af tidl. Nykøbing F. Kommune, men al vedligeholdelse og fornyelse påhviler haveforeningen.
6. Der må ikke på de enkelte havelodder findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

§ 9 Ordensbestemmelser

1. Hunde skal altid holdes i snor.
2. Anvendelse af radio, musikafspiller m.v. i fri luft kan forbydes af ejer.



3. Affald og lignende må kun henlægges på de dertil anviste pladser eller containere. Fjernelse af dette affald og udgiften dertil påhviler lejer.
4. Gødning må ikke henligge på gange eller vejarealer ud over ét døgn.
5. Parkering må kun ske på parkeringspladserne.
6. Hvis lejer ønsker fastsat yderligere ordensregler skal disse godkendes af ejer.
7. Bygninger skal stedse holdes i ordentlig og sømmelig stand. Ejer har ret til at besigtige det lejede efter forudgående varsel til lejer, og kan kræve af lejer, at dette forhold overholdes.

§ 10 Overdragelse af haver (fremleje, udlån)

Kolonihaveforeningens vedtægter skal indeholde bestemmelser om overdragelse af havelodder, herunder fremleje og udlån, værdiansættelse og overdragelse generelt. Vedtægt skal, jf. § 2 godkendes af ejer.

§ 11 Misligholdelse

Såfremt lejen ikke betales rettidigt, er ejeren berettiget til straks at ophæve lejemålet og udsætte lejer af det lejede. Ejer kan dog kun ophæve lejeaftalen, hvis lejer ikke har berettiget restancen senest 4 uger efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til lejer. Lejeren er dog stadig pligtig til at betale den forfaldne leje med påløb af renter i henhold til de til enhver tid gældende regler (renteloven).

Overtrædelse af kontraktens § 5 om dels fastsættelse af lejen for den enkelte havelod og dels om fremsendelse af dokumentation samt § 7 om ventelister betragtes af ejer som væsentlig misligholdelse af kontrakten med den virkning, at ejer er berettiget til at ophæve lejemålet til fraflytning straks. Det er dog en betingelse for ophævelsen, at ejer har fremsendt skriftligt påkrav om ophævelse af lejemålet til lejer, og at lejer til trods for påkravet fortsætter med at overtræde bestemmelsen.

I tilfælde af misligholdelse har lejer ikke krav på erstatning for bygninger og lignende indretninger, beplantninger, hegn eller andre arbejder eller forbedringer, som er udført på arealet.

Ved lejers misligholdelse er lejer pligtig at erstatte ejers renholdelses- og retableringsudgifter i forbindelse med fraflytningen.

Hvis lejer forringet det lejede eller påført ejer andet tab, skal lejer betale fuld erstatning.

§ 12 Forsikring

Lejer er forpligtet til at tegne og afholde udgiften til forsikring for skader tilføjet personer eller ting, når erstatningsansvar pålægges lejer som bruger af ejendommen.

§ 13 Originale lejekontrakt

Den originale lejekontrakt forbliver i kommunens varetægt, mens lejer modtager en kopi.

Nykøbing F., den

Sommerlyst, den

