

Lejekontrakt med Odense kommune.

Lejekontrakten er mellem Odense kommune og samtlige have foreninger som er en del af Odense havelod selskabet. Vi har blot fjernet de "lige gyldige" tal for os, da det er Martinsminde som vigtigt for os.

Odense kommune, Miljø- og Teknikforvaltningen udlejer herved til Odense Havelodselskab nedenstående arealer, som Odense kommune er ejer af:

Martins Minde 5 d, 5 e Biskorup, Odense Jorder 157.880 m²

Lejekontrakten.

§1 Lejemålets løbetid m.m.

Lejemålet, der tog sin begyndelse den 1. januar 1980, er gældende i en halvtredsårig periode.

Lejemålet, der er uopsigeligt fra kommunens side, udløber uden opsigelse den 31. december 2029.

Havelodselskabet kan i lejeperioden opsigelse lejeaftalen med ét års varsel til en 1. januar.

Opsigelsen af en del af haveområdet kan kun finde sted ved forhandling med kommunen.

Inden lejemålets udløb, dog tidligst fem år før lejeperiodens ophør, kan der på Havelodselskabets initiativ optages forhandling om lejemålets eventuelle forlængelse og vilkårene herfor.

Såfremt ekstraordinære forhold efter kommunens skøn måtte gøre en opsigelse påkrævet, kan kommunen med ét års varsel til en 1. januar kræve det nødvendige areal afstået.

Havelodselskabet er i så fald berettiget til en erstatning, der såfremt enighed ikke kan opnås ved forhandling mellem kommunen og Havelodselskabet fastsættes af en voldgiftsret bestående af tre personer, hvoraf parterne udvælger hver én, medens den tredje udvælges af parterne i forening, eller i mangel af enighed herom, af civildommeren i Odense.

Ved fastsættelse af erstatning skal der blandt andet tages hensyn til dels omkostningerne ved eventuel flytning eller nedrivning af eksisterende huse, dels antal m² afstået areal og endvidere længden af den tilbageværende uopsigelighedsperiode.

§2 Lejeafgiften og dens regulering.

Den årlige lejeafgift udgør 0,5286 kr. pr m²

For haveforeningen Bjørnemosen betales, indtil etapevis etablering, 0,2397 kr. pr m²

Afgiften fordeler sig således:

1.557.828 m²

á 0,5286kr. = 823.467,88 kr.

6.304 m²

á 0,2397kr. = 1.511,07 kr.

I alt 824.978,95 kr.

Lejeafgiften reguleres op eller ned i overensstemmelse med nettoprisindekset udgivet af Danmarks Statistik.

Basis er januarindekset for 1993 = 283.5. Næste regulering finder sted med januarindekset 1998.

Lejeafgiften reguleres herefter hvert femte år.

Den årlige lejeafgift indbetales efter opkrævning, senest den 31. juli hvert år til Odense kommunes Inkassokontor. For sen indbetaling vil blive forrentet efter de til enhver tid gældende regler herfor.

Eventuelle skatter og afgifter, der påhviler arealerne, betales af Havelodselskabets foreninger. Eventuelle skatter og afgifter af bygninger betales af Havelodselskabet eller dets foreninger - marketenderier, foreningshuse m.m.

§3 Arealets benyttelse

Arealet må kun anvendes til kolonihaver og til anlæg af de dertil hørende veje og fællesanlæg, så som fest-, lege- og parkeringspladser med videre.

Indenfor det enkelte haveområde må kun forefindes ét marketenderi, som udelukkende må betjene haveforeningens medlemmer. Udover driften af marketenderiet er det ikke tilladt at udøve nogen form for erhvervsvirksomhed på eller fra arealet.

Havelodselskabet skal inden tre måneder efter lejemalets ikrafttræden fremsende en plan til kommunen visende de enkelte havelodder, angivet ved nummer. Disse numre skal angives ved et skilt på de enkelte lodder.

Havelodselskabet skal på forlangende til kommunen aflevere en fortegnelse med navn og adresse på hvert enkelt medlem i haveområderne.

§4 Erstatning med mere.

Såfremt kommunen i lejetiden ønsker at foretage opmålingsarbejder på arealet, skal Havelodselskabet og dets medlemmer finde sig i den dermed forbundne færdsel, samt tillade midlertidig opsætning af pæle, stokke og måleinstrumenter.

Såfremt det i lejetiden bliver nødvendigt at føre rør- eller luftledninger over arealerne, skal Havelodselskabet og dets medlemmer affinde sig med de ulemper, der er forbundet hermed. Sådanne arbejder skal, så vidt muligt, udføres på tidspunkter af året hvor det er mindst generende. Havelodselskabets medlemmer har krav på en rimelig erstatning for de eventuelle skader, der måtte opstå.

Erstatningen udredes normalt af den institution der lader arbejderne udføre. Erstatningens størrelse fastsættes ved forhandling mellem parterne, eventuelt ved en opmand, jf. §1.3. Mindst tre dage før sådanne arbejders påbegyndelse skal Havelodselskabet underrettes om arbejdets omfang og art.

Eventuelle ulemper, der måtte forekomme ved eftersyn og reparation ved sådanne installationer, skal Havelodselskabets medlemmer finde sig i uden erstatning.

§5 Overholdelse af gældende love med mere.

Ved opførelse af bygninger og anlæg af enhver art, er Havelodselskabet overfor kommunen ansvarlig for, at gældende lovbestemmelser overholdes, herunder, blandt andet, rottelovens bestemmelser om rottesikring og renholdelse, regulativet for Odense Vandselskab as. Havelodselskabet skal i haveområderne føre tilsyn med, at der ikke findes forhold, der kan give opholdssted for rotter, eller virke skæmmende.

Ved anlægsarbejder er foreningerne pligtige at indhente oplysninger om eksisterende installationer

ved ejendommens blad i Tingbogen, eller ved ledningsejerne.

§6 Bebyggelse i haveområderne.

Bebyggelsen på hver havelod må ikke overskride 10%, dog højst udgøre 50 m². Heri medregnet terrasser.

Bebyggelse på havelodden opføres samlet.

Bebyggelsen må kun indeholde én etage. Eventuelle loftrum må ikke anvendes som sove-, lege eller opholdsrum. Der må ikke isættes vinduer ovenfor stueetagens loftshøjde.

Bebyggelsen skal funderes til en dybde af mindst 50 cm under terræn og 20 cm over. På hver havelod må der opføres ét drivhus og en (té)pavillon på højst 10 m² samt ét legehuse.

Bygningernes højde fra terræn til rygning må ikke overstige 4,5 m, drivhuse og tépavilloner dog kun 2,8 m.

Højden på marketenderbygninger kan tillades højere.

Der skal udføres sikring mod indtrængning af rotter og andre skadedyr langs ydermure. Sikringen skal være i tæt forbindelse med ydermuren, og skal føres ned til en dybde af mindst 50 cm under terræn.

Vandbassiner på arealerne må ikke anlægges dybere end 20 cm.

Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel end 2,5 m. Afstanden mellem bebyggelser på nabolodder skal være mindst fem meter.

I henhold til gældende regler, skal medlemmerne selv indhente Havelodselskabets godkendelse af de huse og drivhuse eller (té)pavilloner der ønskes opført på arealerne. Kræves der godkendelse af offentlige myndigheder, eksempelvis bygningsmyndigheden, påhviler det Havelodselskabet eller dets medlemmer at indhente sådanne, ligesom eventuelle lokalplanbestemmelser skal overholdes.

Om bibeholdelse af allerede bestående bygninger med mere, henvises til §12.

Bebyggelsen i haveområderne skal i lejeperioden stedse være under opsyn af Havelodselskabet eller dets repræsentant, som skal påbyde medlemmerne at vedligeholde, male med mere, i det omfang der er nødvendigt.

Krav som offentlige myndigheder måtte fremsætte, skal overholdes.

Det gælder byggelovens bestemmelser og herunder bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse om afløb samt om ildsteder og skorstene.

Det gælder desuden miljølovens bestemmelser - med tilhørende bekendtgørelser - herunder bestemmelserne om nedgravning af latrin samt om etablering af samletanke.

Der må på den enkelte havelod etableres én godkendt samletank. Tanken skal være tæt og afløbssystem og tank skal forud for etablering godkendes af myndigheden. Alt husspildevand og herunder afløb fra køkkenvaske skal ledes til samletanken.

For marketenderbygninger samt andre fællesbygninger må der søges om tilladelse til offentlig kloakering.

Det skal af spildevandsplanen fremgå at bygningen er placeret i et godkendt kloakopland.

Tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg skal ske efter regler i Miljøloven samt "Spildevandsbekendtgørelsen" (Bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. efter Miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4 af 21. juni 1999).

Betaling for tilslutning opkræves efter Betalingsvedtægt for Odense Kommunes Spildevandsanlæg 2002.

Der må ikke ske afledning af husspildevand direkte på jorden. Latrin må ikke nedgraves i områder der ligger indenfor "beskyttelseszonen" på 300 meter til drikkevandsboringer. Desuden gælder at latrin ikke må nedgraves et sted, der anvendes til afgrøder.

Der må ikke etableres septiktanke eller lignende på de enkelte havelodder. Afløb fra køkkenvask må ikke tilsluttes drænsystemet.

Odense Havelodselskab eller bestyrelserne i haveforeningerne fører tilsyn med at miljøkravene stedse overholdes samt, at der ikke foretages og, efter den aftalte skæringsdato for lovliggørelse af de ulovlige forhold i haverne, ikke forefindes installationer i de enkelte havelodder, der strider mod Miljølovens bestemmelser.

§7 Vedligeholdelse med mere.

Arealerne og de derpå værende bebyggelser, skal stedse holdes i ordentlig og sømmelig stand. Affald - dagrenovation - skal opbevares i lukket beholder, hvortil rotter ikke kan få adgang. Tømning foregår i henhold til gældende regler, eller ved foreningens fællesforanstaltning.

Samletanke skal etableres jf. §6. Tømning skal ske i henhold til Miljølovens bestemmelser herom. Til sikring heraf påhviler det Havelodselskabet at udarbejde

er forpligtet til at vedligeholde al beplantning efter Park- og Kirkegårdskontorets anvisninger, herunder læg og støjbælter, samt grønne områder i øvrigt indenfor haveområdet, med mindre andet fremgår af § 18.

Forekomst af bjørneklo skal løbende bekæmpes. Havelodselskabet/foreningerne sørger for intern snerydning og grusning, og bærer ansvaret for eventuelle mangler herved.

Vedligeholdelse af alle dræn indenfor den enkelte haveforenings grænser påhviler Havelodselskabet/medlemmerne.

§8 Brugsret til haver.

Brugsret til haver kan kun opnås af personer, der er bosiddende i Odense kommune. Brugsretten er betinget af medlemskab af Odense Havelodselskab. Havelodselskabet kan normalt kun tildele én have pr. husstand.

§9 Overdragelse af haver.

Overdragelse af en havelod med påstånde bygninger og beplantning må kun finde sted til en person, der opfylder kontraktens bestemmelser, og kun til en pris der er passende for den pågældende havelod. Hvis der ikke er enighed om salgspriserne, skal sagen forelægges Havelodselskabets ankenævn, hvis afgørelse er endelig.

Overdragelsen er først endelig, når Havelodselskabet eller dets repræsentant har godkendt det nye

medlem,
samt vilkårene for overdragelsen.
Bestyrelsen i foreningen skal påse, at haverne ikke gøres til genstand for spekulation, og at der ikke sker urimelige prisstigninger.

§10 Interne ledninger med mere.

Havelodselskabet eller dets medlemmer bekoster selv nedlægning af interne drænledninger, samt andre nødvendige ledninger til elforsyning til marketenderier og foreningshuse og vand. Al vedligeholdelse og alle udskiftninger af ledningerne, samt alle afgifter i forbindelse med forbruget påhviler Havelodselskabet eller dets medlemmer.

Bestemmelserne i Odense Vandselskab as' regulativ og Dansk ingeniørforenings Norm for Vandinstallationer skal følges. Alle ledninger skal føres som jordkabler.

Det er forbudt at opsætte udvendige radio- og fjernsynsantennor i haveområderne.

§11 Havelodselskabets forpligtelser.

Havelodselskabet eller dets foreninger er forpligtet til at underrette de enkelte medlemmer om bestemmelserne i nærværende kontrakt og forpligtet til at påse, at de fastsatte bestemmelser overholdes.

Havelodselskabet skal endvidere påse at dets vedtægter og vedtagelser i øvrigt, ikke er i strid med nærværende kontrakt.

Havelodselskabet skal endvidere indestå for, at der i haveområderne er ro og orden, og at de fælles anlæg såsom veje, beplantninger, grønne områder og dræn stedse er i en sømmelig stand.

§12 Moderniseringsplan.

Kontrakten omfatter arealer, der hidtil har været anvendt til kolonihaver, og det er en betingelse for lejemålets længde, at Havelodselskabet foranlediger, at der sker sanering - såfremt det ikke allerede er sket - med henblik på en højnelse af haveområdernes standard.

Senest to år efter kontraktens indgåelse, skal der fremsendes moderniseringsplan til kommunens godkendelse.

Planen skal omfatte indretning af fornødne parkeringspladser, legepladser med mere.

Planerne skal være tilpasset de enkelte haveområders størrelser og beliggenhed med videre. Senest fem år efter kommunens godkendelse af de enkelte planer, skal saneringsplanerne være gennemført.

Saneringen skal endvidere omfatte, at de bebyggelser, der findes i haveområderne, gennemgås af Havelodselskabet og de enkelte foreninger, og at medlemmerne påbydes at istandsætte, eventuelt ændre bestående bebyggelser, således, at de fremtræder i pæn stand jf. §6.

Udgifterne ved saneringen er kommunen uvedkommende. Såfremt gennemførelse af planerne kræver, at enkelte havelodder nedlægges, kan erstatning herfor ikke fordres.

§13 Udstykning.

Såfremt oprettelsen af nærværende kontrakt nødvendiggør udstykning, afholdes udgiften hertil af Havelodselskabet (den pågældende forening).

§14 Misligholdelse.

Misligholdelse af nærværende kontrakt - herunder udeblivelse betaling af leje i mere end to måneder efter forfaldstid - og manglende sanering af arealerne, jf. § 12 - berettiger kommunen til at hæve kontrakten, uden at Havelodselskabet har noget krav på erstatning.

Havelodselskabet hæfter for udgifter, der påføres kommunen i anledning af overtrædelse af kontraktens bestemmelser.

§15 Lejemålets ophør.

Ved lejemålets ophør, helt eller delvist, påhviler det kommunen at rydde det lejede for bebyggelser og bevoksninger såfremt det pågældende medlem ikke har foranlediget dette. Eksisterende træer må ikke fjernes.

Såfremt Havelodselskabet opsiger lejemålet forinden kontrakten udløber, påhviler rydningen kommunen og Havelodselskabet i fællesskab.

Ved lejemålets ophør, uanset under hvilke forhold ophøret sker, skal samletanke, ledninger m.v. i forbindelse hermed, fjernes og bortskaffes i henhold til miljømyndighedens krav, uden udgift for Odense Kommune som udlejer. I tilfælde af ekspropriation gælder de almindelige regler for området.

§16 Tinglysning.

Tinglysning af kontrakten kan ikke finde sted.

§17 Stempling.

Stempling af kontrakten betales af Havelodselskabet.

§18 Særlige bestemmelser.

OBS: Her er alle andre haveforeninger end martinsminde fjernet. Kan ses i originalen hvis man ønsker det.

Martins Minde

Fra 1995 er det besluttet at reducere det afgiftspligtige areal med de to resterende haver i støjbæltet, således

at arealet der medgår til støjbæltet mod Kertemindevej helt er ude af afgiftsberegningen.

Park- og vejafdelingen vedligeholder støjbæltet til de to sidste havelejemål er ophørt, hvorefter vedligeholdelsen af støjbæltet overdrages til foreningen i henhold til §7.