

Arrendekontrakt

Kalmar Norra koloniträdgårdsförening, 832402-0133 nedan kallad föreningen, upplåter till

1. Namn: Personnummer:

Adress: Telefonnummer:

Postadress:

och

2. Namn: Personnummer:

Adress: Telefonnummer:

Postadress:

som är medlem/medlemmar i föreningen (nedan kallad medlemmen/medlemmarna) med arrende nyttjanderätten till kolonilotten med nr om kvm på föreningens av Kalmar kommun arrenderade område (regnr 00425-003) inom fastigheten Tallhagen 2:9 i Kalmar kommun med tillträdesdag den

1. Ändamål och bostadskrav

Kolonilotten ska användas för koloniträdgårdsändamål.

På lotten ska medlemmen/medlemmarna bibehålla en av denne ägd kolonistuga för sommarbostad (bostadsarrende) med därtill hörande anläggningar.

Kolonistugan får av medlemmen/medlemmarna användas som fritidsbostad under tiden 1 april – 1 november varje år.

Kolonilotten ska av medlemmen/medlemmarna vara iordningställd för säsongen senast den 1 juni varje år.

Medlemmen/medlemmarna måste vara folkbokförd i Kalmar kommun och ska vid anmodan från föreningens styrelse styrka detta.

Medlem som folkbokför sig i annan kommun ska inom tre månader säga upp sitt medlemskap och sälja/överlåta sin kolonilott och kolonistuga till annan person som är folkbokförd i Kalmar kommun. Om detta inte sker äger föreningen rätt att säga upp detta kontrakt med medlemmen med omedelbar verkan.

2. Arrendetid, uppsägning och upphörande

Upplåtelsen gäller för en tid av 10 år räknat från 1 januari 2023, dvs till den 31 december 2032.

Arrendetiden förlängs med 10 år i taget om föreningen inte säger upp kontraktet senast 18 månader före arrendetidens utgång.

Om föreningens arrendekontrakt med Kalmar kommun upphör att gälla, upphör även detta kontrakt att gälla vid samma tidpunkt. Ändras villkoren i arrendeavtalet med Kalmar kommun ändras även motsvarande villkor i detta avtal.

3. Arrendeavgift

Den fastslagna arrendeavgiften för föreningen från Kalmar kommun inkluderar även de allmänna ytorna på föreningens område. Föreningsstämman har på möte den 8 januari 2023 beslutat att de allmänna ytorna (som utgör 6 673 kvm) ska delas lika på samtliga lotter. Det innebär att varje lott (51 st) belastas med 131 kvm extra när det kommer till arrendeavgiftens beräkning. Varje lott ska därför beräkna sin arrendeavgift med sin aktuella areal med tillägg av 131 kvm.

Arrendeavgiften utgör för åren

2023 2,78 kr/kvm.

2024 3,82 kr/kvm

2025 4,87 kr/kvm

2026 5,92 kr/kvm

Medlemmen/medlemmarna ska utan anmodan betala avgiften till föreningen senast den 31 maj varje år.

Medlemmen/medlemmarna är därutöver skyldig att betala medlem/föreningsavgift och annan avgift som beslutas i enlighet med föreningens stadgar senast den 31 maj varje år.

Indexhöjning

För varje år räknat från 2022 ska arrendeavgiftens grundbelopp justeras i enlighet med KPI index 1980. Hundra procent av grundbeloppet ska justeras enligt oktober månads index serie.

Arrendetillägg ska därmed utgå med samma procenttal varmed indextalet förändrats gentemot föregående års indextal. Skulle indextalet sjunka sedan föregående år så ska rådande avgiftsnivå bibehållas.

Arrendeavgiften kan höjas ytterligare under avtalstiden om Kalmar kommun höjer föreningens arrendeavgift i enlighet med villkor i arrendeavtalet.

4. Varje medlems skyldigheter i arrendeförhållandet

Varje medlem förbinder sig att:

- a) Väl vårda och sköta sin kolonilott och därpå befintlig byggnad och andra anläggningar (t.ex. växthus mm). Kolonilotten och därtill hörande kolonistuga och andra anläggningar ska hållas i städad och vårdat skick. Detta innebär att kolonilottens växtlighet ska skötas i tillräcklig omfattning så att andra medlemmars kolonilotter inte påverkas och koloniområdets helhetsintryck inte störs samt att kolonistugan ska underhållas och målas i sådan omfattning att den inte stör helhetsintrycket av koloniområdet.
- b) Om föreningens styrelse begär det ta bort eller beskära träd och buskar som är till olägenhet för ägare till intilliggande kolonilott eller som sträcker sig ut över staketet mot områdets grusgångar som är brandvägar för utryckningsfordon.
- c) Tillse att den del av grusgångarna på föreningens område som angränsar till medlemmens/medlemmarnas kolonilott hålls ren från ogräs och annan växtlighet. Då det finns kolonilotter på båda sidor av grusgången ansvarar medlem på var sida för den halva som ligger närmast medlemmen.
- d) Inte övernatta i kolonistugan under perioden 2 november-31 mars och inte folkbokföra sig i kolonistugan.
- e) Anmäla till Skatteverket att medlemmen övertagit äganderätten till kolonistugan inom två månader efter övertagandet (skicka in överlåtelsekontraktet).
- f) Inte sätta upp kommersiell reklam inom föreningens område.

- g) Inte odla de invasiva arter som finns listade på Naturvårdsverkets hemsida samt göra sitt yttersta för att avveckla redan befintliga växter av dessa arter senast den 31 december 2023.
- h) Inte ta bort växande träd utan föreningens styrelses medgivande.
- i) Hålla byggnader och anläggningar på kolonilotten försäkrade till betryggande belopp.
- j) Följa gällande ordningsföreskrifter för koloniområdet som föreningen antagit.
- k) Följa föreningens stadgar och i enlighet med stadgarna utfärdade anvisningar.
- l) Endast köra bil inom föreningens område om det krävs för godstrafik eller sjuktransporter.
- m) Vid skada eller brand på byggnad eller anläggning inom den tid som föreningens styrelse fastställer reparera eller återuppbygga den. Tiden ska fastställas så att medlemmen får skälig tid på sig för arbetets utförande eller anlåtande av annan för arbetets utförande.
- n) Ansvara för skador som kan uppstå för annan till följd av medlemmens brukande av kolonilotten.
- o) Lämna Kalmar kommuns representant tillträde till kolonilotten och kolonistugan för besiktning. Medlemmen ska i god tid underrättas om dag för besiktningen.
- p) Lämna av föreningen utsedd representant tillträde till kolonilotten och kolonistugan för besiktning av att detta kontrakt följs. Medlemmen ska i god tid underrättas om dag för besiktningen. Om kontraktet inte följs se punkt 5.
- q) Utan uppmaning anmäla stadigvarande adressändringar till föreningen.

4.1 Regler för byggnationer

Varje medlem förbinder sig att följa nedan regler för byggnationer inom föreningens område och medlemmens egen kolonilott och kolonistuga.

1. Följa gällande stadsplan eller detaljplan.
2. Tillse att nödvändiga bygglov finns eller att nödvändiga anmälningar gjorts till Samhällsbyggnadskontoret Kalmar kommun innan några bygglovspliktiga eller anmälningspliktiga åtgärder vidtas.
3. Inhämta föreningens styrelses godkännande innan byggnation påbörjas.
4. Inte bebygga kolonilott med mer än nedan angivna storlekar och följa nedanstående gällande utförande på respektive kolonistuga. Rätten till att uppföra byggnader mm innefattar ingen befrielse från skyldighet att söka bygglov och andra nödvändiga tillstånd. Då området inte är detaljplanelagd för bostadsändamål finns inga rättigheter gällande bygglovsbefrielser för friggebod, Attefallhus eller liknande.
 - a) Kolonistuga om högst 35 kvm. Huvudbyggnad.
 - b) Vidbyggt eller fristående terrasstak om högst 10 kvm
 - c) Växthus om högst 10 kvm
 - d) Redskapsförråd om högst 10 kvm
 - e) Fristående eller vidbyggt trädäck utan tak om högst 15 kvm
 - f) Huvudbyggnaden ska ha en takfotshöjd och nockhöjd överstigande övriga byggnaders takfotshöjder och nockhöjder. Huvudbyggnadens höjd från mark till takfot får ej överstiga 3 meter.
 - g) Byggnaders fasader ska utföras av trä.
 - h) Huvudbyggnadens tak ska utföras med sadeltak med en resning mellan 27 och 38 grader.
 - i) Huvudbyggnadens vind får användas som sovloft. Helt våningsplan får ej utföras.
 - j) Källare får ej anordnas under någon byggnad.

Föreningen ska enligt avtalet med kommunen snarast inventera alla avvikelser från punkt 4.1 p. 4 och punkt 4.2 i samband med avtalets ikraftträdande. Åtgärder som uppmärksammas vid inventeringen och som strider mot punkt 4.1. p. 4 a-j behöver inte rättas till.

4.2 Övriga regler för installationer i kolonistuga och lott

1. Sommarvatten får dras in i huvudbyggnaden. Spillvatten får uppsamlas i kärl och användas för bevattning.
2. Grävatten får uppsamlas i stenkista inom kolonilotten.
3. WC, diskmaskin eller tvättmaskin får inte installeras. Om sådan har installerats måste den omedelbart tas bort.
4. Toalett får anordnas som förmultningstolett, förbränningstolett eller torrtoalett. Sådan anordning är tillståndspliktig och anmälan ska ske till kommunens miljökontor.
5. Kamin får installeras. Sådan anordning är anmälningspliktig till kommunens miljökontor.
6. Kolonilotten ska i första hand avgränsas med häck eller annan växtlighet. Ev staket ska utföras av ståltrådsnät med en höjd av max 1,0 m.

5. Rättelse

Om medlemmen/medlemmarna inte fullgör sina skyldigheter enligt detta kontrakt och sker inte heller rättelse efter skriftlig uppmaning från föreningens styrelse, får föreningen på medlemmens bekostad låta vidta nödvändiga åtgärder för att skyldigheterna enligt kontraktet ska uppfyllas. I vissa fall föreligger även möjlighet för föreningen att säga upp kontraktet med medlemmen/medlemmarna i enlighet med punkt 9.

6. Ledningsdragning

Om Kalmar kommun eller annan som har deras tillstånd ska dra eller vidmakthålla ledning i eller över arrendeområdet uppför ledningsstolpar, byggnader och infästningsanordningar är medlemmen skyldig att tåla intrånget som föranleds av anläggandet och nyttjandet utan ersättning. Direkt skada i övrigt ersätts i den mån föreningen ersätts av Kalmar kommun och fördelas skäligt mellan medlemmarna utifrån varje medlems intrång.

7. Förbud mot upplåtelse och uthyrning i andra hand

Medlemmen/medlemmarna får inte helt eller delvis hyra ut stugan/lotten mot ekonomisk ersättning.

Medlemmen/medlemmarna ska tillse att dödsbo inte är delägare i bostadsarrendet. Vid dödsfall ska medlemmen/medlemmarna skyndsamt registrera äganderätten till kolonistugan på en eller flera fysiska personer.

8. Överlåtelse, hembud

Önskar medlemmen frånträda eller överlåta arrenderätten till annan gäller hembudsskyldighet enligt reglerna i 10 kap. 7 § jordabalken.

Önskar medlemmen frånträda eller överlåta arrenderätten till annan, ska kolonilotten i dess helhet, med lovligt uppförda byggnader och anläggningar, skriftligen hembjudas föreningen för eget förvärv eller för förvärv av person upptagen på föreningens intresselista. Överlåtelsen ska ske för ersättning som fastställs vid värdering enligt för föreningen gällande värderingsprinciper enligt gällande värderingsmall.

Föreningen ska inom en månad från det anmälan kom föreningen tillhanda ge medlemmen besked om hembudet antas. Kommer föreningen och medlemmen överens om beloppet ska skriftligt avtal upprättas. Vid överlåtelse och försäljning till person ur föreningens intresselista, upprättas skriftligt avtal direkt med medlemmen och den nya förvärvaren, varvid avtalet för giltighet ska försees med föreningens skriftliga godkännande.

Om medlemmen inte accepterar det vid värderingen fastslagna värdet äger medlemmen, inom en månad från det föreningen förklarar sig anta hembudet, rätt att påkalla prövning av värdet.

Prövningen ska ske genom arrendenämnden i det län där kolonilotten är belägen, som skiljenämnd. Prövningen ska därvid göras på grundval av de ovan angivna riktlinjerna.

Om föreningen inte inom en månad efter medlemmens anmälan förklarat sig anta hembudet eller inom en månad från skiljenämndens avgörande vad avser ersättningens storlek accepterat detta, äger medlemmen rätt att för det fastställda värdet överlåta arrenderätten och byggnaderna till annan som föreningen skäligen kan godta som medlem.

All överlåtelse enligt denna paragraf ska meddelas föreningen på av föreningen tillhandahållen blankett och bekräftas med en anteckning till detta avtal. I bekräftelsen ingår att medlemskap beviljats i föreningen.

9. Överlåtelse

Vid försäljning/överlåtelse ska mellan säljare och köpare skrivas ett köpeavtal.

Överlåtelse av nyttjanderätten får inte ske utan föreningens godkännande samt att köparen/köparna måste godkännas som medlem/medlemmar av föreningens styrelse.

10. Förverkande

Om medlemmen under arrendetiden utträder eller utesluts ur föreningen har föreningen rätt att omedelbart säga upp detta kontrakt till upphörande.

I övrigt gäller förverkandereglererna i 8 och 10 kap. jordabalken.

Arrenderätten är förverkad och föreningen berättigad att säga upp avtalet,

1. om medlemmen/medlemmarna dröjer med betalning av arrendeavgiften mer än en månad efter förfallodagen (förfallodagen är 31 maj),
2. om medlemmen/medlemmarna bryter mot föreningens stadgar och inte efter tillsägelse vidtar rättelse,
3. om medlemmen/medlemmarna vanvårdar kolonilotten och/eller kolonistugan och inte efter tillsägelse vidtar rättelse,
4. om medlemmen/medlemmarna nyttjar arrendestället för annat ändamål än koloniträdgårdsändamål och avviker från vad som framgår i kontraktet och inte efter tillsägelse vidtar rättelse,
5. om medlemmen/medlemmarna i strid med detta kontrakt överlåter arrenderätten eller på annat sätt upplåter nyttjanderätten,
6. om medlemmen/medlemmarna åsidosätter skyldigheterna enligt detta kontrakt och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Vid förverkande av arrenderätten har medlemmen inte rätt att få tillbaka någon del av redan betalad arrendeavgift.

Om Kalmar kommun säger upp arrendeavtalet med föreningen så upphör även detta kontrakt att gälla.

11. Inskrivning

Medlemmen får inte skriva in sin kolonilott hos Lantmäteriet.

12. Medlemsfrågor

För medlemmens/medlemmarnas medlemskap i föreningen gäller föreningens stadgar.

13. Dispens

Villkoren i avtalspunkt 8 avviker från jordabalkens bestämmelser och ska därmed godkännas av arrendenämnden för att bli gällande. Föreningen ska i och med undertecknandet av detta avtal omgående, dock senast inom en månad, låta ge in ansökan om godkännande av villkoret till Hyres- och arrendenämnden.

14. Tvist

Tvister mellan föreningen och medlemmen/medlemmarna med anledning av detta kontrakt ska avgöras i enlighet med vad i lag stadgas. Detta innebär att de flesta frågorna ska avgöras av arrendenämnd som har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om förlängning av arrendeavtal vid bostadsarrende, fastställande av villkoren för sådan förlängning samt övriga frågor som enligt jordabalken ankommer på nämnden. Arrendenämnden är också skiljenämnd i arrendetvister.

15. Jordabalken

I övrigt gäller vad i jordabalken eller annars i lag stadgas om bostadsarrenden.

16. Återtagande av arrendeområdet

Om Kalmar kommun utnyttjar sin rätt enligt arrendeavtalet att i vissa fall återta del av arrendeområdet före arrendetidens utgång om det är nödvändigt för exploatering av allmänna gator eller ledningsdragning ska medlemmen/medlemmarna erhålla skälig ersättning för detta om föreningen erhåller sådan ersättning från Kalmar kommun.

17. Godkännande och kontraktsexemplar

Kontraktet är upprättat i två exemplar av vilka föreningen och medlemmen/medlemmarna har tagit var sitt exemplar.

Kalmar den

Kalmar Norra Koloniträdgårdsförening

Firmatecknare

Medlem 1

Medlem 2