



HELSINGBORG
Stadsledningsförvaltningen
Mark- & exploateringsenheten

ARRENDEAVTAL FÖR KOLONIOMRÅDE

JORDÄGARE Helsingborgs stad, 212000-1157, genom Mark- och exploateringsenheten (nedan kallad Staden), med adress Järnvägsгатan 22, 251 89 Helsingborg.

ARRENDATOR Lundsåcks koloniförening,
16843000-9988 (nedan kallad Arrendatorn)
med adress Bror Engkvists gata 30 Helsingborg

ARRENDETYP Bostadsarrende

FASTIGHETSBECKNING/

ARRENDESTÄLLE del av Filborna 36:10

AREAL ca 99 500 m² se karta Bilaga 1.

ARRENDETID Från och med den 1 januari 2020 till och med den 31 december 2029.

UPPSÄGNINGSTID Minst tolv (12) månader före den avtalade arrendetidens utgång, med automatisk förlängning på fem(5) år.

ARRENDEAVGIFT Arrendeavgiften utgår med följande belopp per år:

År 2020: Trehundrafyrtiotusenniohundra / 340 900:-

År 2021: Fyrahundratrettioniotusenfyrahundra /439 400:-

År 2023: Femhundraartontusentvåhundra /518 200:-

År 2024: Femhundranittiosjutusen / 597 000:-

Avgiften förfaller till betalning den 1 juni under löpande varje år.

Från och med år 2023 ska Arrendeavgiften uppräknas årligen enligt index i enlighet med vad som framgår av punkten 3 nedan.

u

1. Syfte

Syftet med upplåtelsen är att tillhandahålla mark att användas för koloniträdgårdsodling samt uppförande av mindre kolonistuga för Stadens invånare.

2. Upplåtelse

2.1 Stadens upplåtelse

Staden upplåter till Arrendatorn det på bifogade karta, Bilaga 1, markerade området på del av fastigheten Filborna 36:10 vilken är belägen vid Vasatorps trädgård enligt villkoren i detta avtal.

2.2 Arrendatorns vidareupplåtelse m.m.

Kolonilotter inom Arrendestället får på de villkor som anges i detta avtal vidareupplåtas av Arrendatorn till fysiska myndiga personer som är medlemmar i Lundsbackes koloniförening och är folkbokförda i Helsingborgs kommun.

Den enskilde kolonisten får i sin tur inte upplåta eller överlåta stuga och/eller kolonilott till annan person utan Arrendatorns medgivande. Arrendatorn ska endast godkänna upplåtelse eller överlåtelse av stuga och/eller kolonilott till person/-er som är folkbokförda i Helsingborgs stad och som inte innehar annan kolonilott på Arrendestället.

Den enskilde kolonisten ska vara folkbokförd i Helsingborgs stad under hela avtalstiden.

Om villkoren som anges ovan uppfylls kan arvinge till avliden medlem i Lundsbackes koloniområde överta dennes kolonilott.

Skulle brist i kravet på folkbokföring uppstå på grund av avflyttning från Helsingborgs stad eller att medlem i koloniföreningen avlider ska kolonilotten överlåtas inom sex månader från avflytt, respektive 12 månader från frånfallet.

I annat fall har Staden rätt att ta ut vite enligt punkten 11 nedan.

Bestämmelsen i punkten 2.2 avseende folkbokföring tar sikte på nya upplåtelser och överlåtelser som äger rum från och med arrendetidens början, det vill säga den 1 januari 2020. Enskild kolonist som innehade kolonilott på Arrendestället före den 1 januari 2020 omfattas inte av kravet på folkbokföring i Helsingborgs kommun under hela avtalstiden.

3. Index och fastighetsskatt.

Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalet (KPI) för oktober månad 2019

För varje följande arrendeår efter 2022 ska avgiften justeras så att den följer indexförändringarna fram till oktober månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Arrendeavgiften ska dock aldrig vara lägre än vad den är år 2023.

På Arrendestället belöpande fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift ska betalas av Arrendatorn och ingår således inte i arrendeavgiften.

4. Tillträde till Arrendestället

Staden har rätt att erhålla tillträde till Arrendestället för att kontrollera att gällande regler för arrendet följs. Staden ska i god tid, helst två veckor före, underrätta styrelsen i Föreningen om dagen för besiktningen.

5. Allmänna villkor för upplåtelsen

5.1 Allmänt om Arrendatorns ansvar

Arrendatorn ansvarar för att Arrendatorn och dess medlemmar vid nyttjandet av Arrendestället alltid följer vad som föreskrivs i vid var tid gällande lag, förordning, föreskrift och annan tillämplig rättsakt samt i domar och andra myndighetsbeslut.

Arrendatorn svarar för och bekostar åtgärder påkallade med anledning av anmärkningar eller beslut meddelade av myndigheter.

5.2 Om användning av kolonilotter

Arrendatorn förbinder sig att tillse att enskild inte använder byggnad på Arrendestället som permanent bostad för sig själv, sin familj eller annan. Enskild får inte vara folkbokförd på Arrendestället.

Arrendeställe, kolonistuga eller kolonilott får inte användas för övernattnig under perioden 1 november- 31 mars. Enstaka övernattningar för enskilda kolonister kan dock tillåtas under perioden, efter godkännande av Arrendatorn, i syfte att utöva tillsyn på Arrendestället.

Arrendestället, kolonistuga eller kolonilott får inte heller utnyttjas för kommersiell verksamhet som inte har ett nära samband med upplåtelsen av Arrendestället för koloniträdgårdsodling.

5.3 Arrendeställets skick

För områdets uppdelning i kolonilotter, gångar med mera finns en överenskommen översiktskarta. Vid förändring av nuvarande struktur inom området ska Staden ge sitt skriftliga godkännande.

Arrendatorn svarar för alla kostnader för drift och underhåll av Arrendestället, innefattande kostnader för på Arrendestället samtliga gemensamma byggnader, gångar, vägar eller liknande.

Arrendatorn är skyldig att på egen bekostnad årligen beskära växtligheten på Arrendestället så den inte växer över Arrendeställets gräns samt i anslutning till staketet i sådan omfattning att stadens allmänna skötsel kan hanteras på ett rationellt sätt. Bilaga 3.

All odling och användning av arrendeområdet ska vara fri från miljöskadliga (kemiska) bekämpningsmedel.

Inom arrendeområdet får häckar och staket/stängsel ut mot gångar vara maximalt 1,2 meter höga och mellan lotter 1,8 meter höga. Föreningen ska verka för att vegetation/staket/stängsel mot gångar ska hållas på en nivå/standard som syftar till att området upplevs som inbjudande för medlemmar och besökare.

Minst 30 procent av varje kolonilotts totalareal ska vara odlad yta och får inte bestå av byggnader, gräsmatta, trädäck och grusade eller stenlagda ytor. Vad som avses med odlad yta anges i Bilaga 2.

u

Arrendatorn är skyldig att se till att Arrendestället hålls rent och snyggt. Kolonilott med därpå uppförd byggnad, liksom växter och staket, får inte vanvårdas utan ska alltid hållas i snyggt och välvårdat skick. Kolonilotterna och Arrendestället får inte användas som upplagsplats. Vid ändring av material och utförande av staket/stängsel i ytterkant av Arrendestället, ska Stadens skriftliga medgivande först inhämtas och därefter bygglov sökas. Kostnader för uppförande eller ändring av staket/stängsel åligger Arrendatorn.

På Arrendestället får inte sättas upp andra reklamskyltar, annonstavlor och liknande än sådana som avser meddelanden till Arrendatorns medlemmar samt anslag om öppethållande och information till allmänheten.

5.4 Bygglov m.m.

Bygglov

För samtliga byggnader krävs bygglov/anmälan om inte annat följer av lagstiftning, detaljplan eller områdesbestämmelser. Även ändring av befintlig byggnad (till exempel kolonistuga) kan kräva bygglov. Bygglov ska sökas av den enskilde kolonisten alternativt av Arrendatorn hos Stadsbyggnadsnämnden. Arrendatorn ska granska och godkänna bygglovsansökan från enskild kolonist, i syfte att tillse att den följer arrendeavtalet, innan den skickas in till Stadsbyggnadsnämnden.

Bygglövsansökan ska vara komplett, och innehålla bland annat placering på kolonilotten, planerad grundläggning, tillkommande byggnadsarea, total byggnadsarea inom kolonilotten och byggnadshöjd så att Stadens uppföljning av villkor i enlighet med detta Arrendeavtal kan ske.

Nya byggnader på Arrendestället ska uppföras med byggnadsteknik och grundläggningsform som möjliggör flytt av byggnaden.

När bygglov erhållits, ansvarar byggherren (den som ansökt om bygglov) för att bebyggandet av kolonilotten sker enligt Stadsbyggnadsnämndens beslut.

På grund av bland annat brandrisk ska inga nya byggnader eller andra anläggningar placeras närmare än en (1) meter från gemensam gräns mellan kolonilotterna eller häck.

Det är tillåtet att anlägga och inneha pooler eller andra behållare som rymmer upp till 1200 liter på kolonilotten men de får inte vara nedgrävda. Vid fyllning och tömning av pool ska Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB:s (NSVA) anvisningar följas.

Bestämmelser rörande kolonistuga och annan byggnad

På Lundsbackés koloniområde (del av Filborna 36:10) finns ingen gällande detaljplan. Byggnader ska placeras på lotten enligt erhållet bygglov och efter godkännande av Arrendatorn och MEX.

Stuga på maximalt 50 m² får uppföras i ett plan med en högsta tillåten nockhöjd av 3,7 meter från markplan. Eventuell uteplats/uterum med permanent tak får vara fristående från stugan men arean räknas in i stugans totala byggnadsarea.

På området är det godkänt att uppföra ett fackmannamässigt förråd på 5 m² med nockhöjd 2,85 m. Om det sammanbyggs med stugan ska det endast gå att komma in i förrådet via extern entré.

Växthus med en storlek upp till 12 m² och maximalt 2,85 m i nockhöjd är tillåtet som fristående enhet, och det ska bestå av en fackmannamässig byggnad.

Lekstuga får uppföras som en fristående fackmannamässig byggnad med en nockhöjd av 2,25m och en area på maximalt 3 m².

Kolonilottens nummer ska anslås på stuga eller grind, väl synligt från gång.

5.5 El renhållning, avfallshantering, vatten och avlopp m.m.

Vatten- och avlopp

Arrendatorn ansvarar för att Arrendestället och kolonistugor, i varje tid, följer gällande miljölagstiftning och myndighetsbeslut avseende avloppsanordningar och kommunala anslutningar inom Arrendestället.

Arrendatorn ansvarar för att servicebyggnader och samlingslokaler med indraget vatten är anslutna till kommunalt avloppsnät för spillvatten, utifrån gällande miljölagstiftning och myndighetsbeslut.

Arrendatorn ansvarar för att Arrendestället och kolonistugor, i varje tid, följer gällande miljölagstiftning och myndighetsbeslut avseende avloppsanordningar inom Arrendestället.

Arrendatorn ansvarar för att stenkistor, sjunkbrunnar eller liknande anordningar endast används för infiltration av vatten från utomhusmonterad tappvattenkran, tak- och regnvatten inom Arrendestället.

I samband med en inventering som Helsingborgs stad, miljöförvaltningen gjorde under 2014 avseende BDT-vatten (bad, disk och tvätt) konstaterades att koloniområdena Lundsback och Tornet borde kopplas till det kommunala avloppssystemet på grund av de lokala förutsättningarna med infiltration, tillsammans med nyttjandet av områdena. För de kolonilotter som inte har indraget vatten för annat ändamål än trädgårdsbevattning så bedömdes dessa inte ha behov av anslutning till kommunalt avlopp.

I det fall Arrendatorn frivilligt beslutar att genomföra en anslutning till kommunalt avlopp av Arrendestället och har påbörjat sådan anslutning senast den 31 december 2021 ska Jordägaren ersätta Arrendatorn för 30 procent av investeringen i det fall Jordägaren säger upp Arrendatorn för avflyttning vid arrendetidens utgång den 31 december 2029. Sådan ersättning ska maximalt uppgå till 3 000 000 kronor. Med påbörjat arbete avses här att gräventreprenaden för avloppsrör har påbörjats på området.

En förutsättning för att ersättning ska utgå är att Arrendatorn, vid sin hantering av investeringen, inte ställer krav på att enskild kolonist, som är medlem i föreningen och som inte har indraget vatten till sin kolonilott för annat ändamål än trädgårdsbevattning, ska ansluta sig till kommunalt avlopp. Vad som anges i detta stycke ska inte gälla om anslutning till kommunalt avlopp sker med anledning av myndighetsbeslut. Kolonistuga som har indraget vatten enligt ovan ska ansluta sig till kommunalt avlopp.

Arrendatorn ansvarar för att vederbörligt tillstånd inhämtas från NSVA och Miljöförvaltningen vid utökning av anläggningar för vatten och avlopp inom området.

Arrendatorn får endast tillhandahålla vatten till kolonilotter och stugor under perioden 1 april — 31 oktober. Under perioden 1 november — 31 mars ansvarar Arrendatorn för att vattenledningarna till dessa är avstängda.

Arrendatorn betalar alla avgifter för av Arrendatorn utnyttjade tjänster rörande vatten och avlopp.

El- och avfallshantering, diken och anläggningar

Arrendatorn betalar alla avgifter för av Arrendatorn utnyttjade tjänster rörande renhållning/avfallshämtning och förbrukad elektrisk energi.

Arrendatorn ansvarar för att farligt avfall som samlas i gemensamma utrymmen inom området, hanteras och förvaras på ett säkert och miljöriktigt sätt.

Arrendatorn är skyldig att underhålla såväl täckdikning som öppna diken och brunnar samt mätarbrunnar inom och utmed Arrendestället. För utförande av täckdikning eller annan förbättring, vartill medgivande erhållits av Staden, ska Arrendatorn själv betala samtliga kostnader utan rätt till ersättning därför.

Det är inte tillåtet att anlägga jordvärme eller bergvärme på Arrendestället.

5.6 Ledningsarbeten, rätt till vatten m.m.

Arrendatorn är mot ersättning för vållad skada - skyldig att acceptera att anläggningar av olika slag såsom luft- och jordledningar med mera samt alla andra arbeten, vilka för Helsingborgs stads räkning eller efter dess medgivande är beslutade och berör Arrendestället, får komma till utförande, utan hinder av detta kontrakt. Det åligger Arrendatorn att omsorgsfullt skydda såväl dessa anläggningar och arbeten som dem som möjligen redan finns på Arrendestället.

Staden förbehåller sig dessutom rätt att förfoga såväl över det över Arrendestället framrinnande vattnet som över det under Arrendestället befintliga grundvattnet.

6. Arrendetidens slut

Vid arrendetidens slut ska Arrendestället återlämnas i snyggt och städat skick, fritt från material, redskap och byggnader.

7. Kvittning

Arrendatorn får inte avräkna egen påstådd fordran på Staden mot arrendeavgiften.

8. Inskrivning

Arrendatorn får inte låta inskriva detta arrendeavtal i fastighetsregistret.

9. Jakträtt

Jakträtten på Arrendestället tillkommer Staden.

10. Koloniområdets öppethållande

Föreningen ansvarar för att området är välkomnande för medlemmar och besökare och ansvarar för att från tid till annan tydligt och välkomnande skylta om öppethållande och öppettider vid grindar och passager. För grindar som inte är olåsta ska hänvisningar till olåsta grindar skyltas. Det ska även sättas upp allmän orienteringstavla över området.

Arrendatorn ska minst hålla samtliga överenskomna grindar (C,E,F,G Bilaga 3) olåsta under helger i april mellan 10-18 samt dagligen under perioden 1 maj-31 augusti mellan 8-20 och dagligen under september mellan 10-18.

11. Fullgörande av avtal samt förverkande

Det åligger Arrendatorn att i avtal med respektive kolonist se till att bestämmelserna i detta avtal efterlevs av de enskilda kolonisterna. Om så inte sker trots skriftlig uppmaning från Staden att vidta rättelse, är Arrendatorn skyldig att säga upp medlem som inte följer givna bestämmelser.

Vad gäller särskilt för bestämmelserna i 2.2 och 5.3 samt 10 ska Arrendatorn utge vite till Staden för de överträdelser av avtalsvillkoren och med de belopp som anges nedan.

Dessa debiteras påföljande år genom separat faktura.

Överträdelse	Punkt i avtalet	Vitesbelopp
Person/er som inte är folkbokförd/a i Helsingborgs kommun innehar kolonilott.	Punkt 2.2	10 000 kr per år för varje kolonilott som innehas av person/er som är folkbokförd/a i annan kommun än Helsingborgs kommun. Vite ska endast utgå för kolonilott som upplåtits eller överlåtits till ny kolonist efter avtalstidens början, den 1 januari 2020.
Kolonilotts totalareal består inte av minst 30 procent odlad yta enligt definition i Bilaga 2.	Punkt 5.3	1 500 kr per år för kolonilott som inte uppfyller kravet.
Arrendatorn håller inte samtliga överenskomna grindar till Arrendestället olåsta under helger i april mellan 10-18 samt dagligen under perioden 1 maj-31 augusti mellan 8-20 och dagligen under september 10-18.	Punkt 10	1 000 kr per dag som Arrendatorn inte efterföljer vad som föreskrivs i punkt 10. Vite ska endast utgå i samband med tredje och efterföljande överträdelser av bestämmelserna i punkten 10 som konstaterats under ett aktuellt kalenderår.

Bestämmelser om förverkande av arrenderätten återfinns i 8 kap 23 § Jordabalken.

12. Överlåtelse av avtal

Arrendatorn får inte överlåta detta avtal på annan utan Stadens skriftliga godkännande.

13. Information från Arrendatorn

Arrendatorn ska till Staden årligen översända protokoll från årsmötet, samt uppgift om styrelsens sammansättning och firmatecknare under verksamhetsåret.

Arrendatorn ska även årligen utan begäran senast 1 maj översända aktuella medlemsuppgifter med namn, stugnummer och folkbokföringsadress där särskilt ska anges vilka nya upplåtelser/överlåtelser av kolonilotter som har skett inom Arrendestället under det gångna året. Medlemsuppgifterna används för att kontrollera Arrendatorns efterlevnad av villkoren i detta arrendeavtal. Efter överlämnandet är Helsingborg stad, Kommunstyrelsen personuppgiftsansvarig enligt Dataskyddsförordningen (EU 2016/679) för den fortsatta behandling av uppgifterna som sker i Stadens verksamhet.

Arrendatorn ska ajourhålla en förteckning över VA-anslutningar för stugorna på området och ska vid förfrågan från Staden översända denna förteckning.

14. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska ske skriftligen och undertecknas av båda parter för att vara giltiga.

15. Tvister

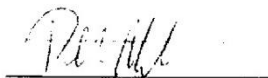
Tvist med anledning av detta avtal ska avgöras av hyres- och arrendenämnden.

16. Övriga bestämmelser

I övrigt gäller vad i Jordabalken eller annars i lag stadgas.

Detta avtal har upprättats i två likalydande original av vilka parterna tagit var sitt.

Helsingborg den 24/10-2019

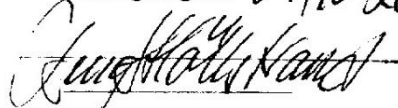


För Helsingborgs stad

Patrik Möller

Exploateringschef

Helsingborg den 24/10 2019



För Arrendatorn

Lundsbackes koloniområde

Ordförande

Bengt Hällstrand

KONTRAKTSNUMMER
0937-002

Bilaga 1

Karta



u

Bilaga 2

Klargörande rörande odlad yta

Med odlad yta avses i detta avtal yta på den enskilda lotten som brukas genom odling av prydnadsväxter, perenner, mindre träd och buskar, köksväxter, högt prydnadsgräs exempelvis bambu, och blomsterlökar i rabatter.

Odling kan ske direkt i marken eller i pallkragar. Även krukodling och odlingsytan i växthuset räknas in. Halva häckbredden mot grannen räknas in i den odlade ytan på lotten.

Gräsmatta räknas inte in i odlingsytan.

Varje träd på lotten tillräknas ett schablonvärde på 8 m² (vilket motsvarar en radie på 1,6 m) oavsett verklig storlek. Endast levande växter räknas in i den odlade ytan.

Bilaga 3

KONTRAKTSNUMMER
0937-002

Karta med olåsta och
uppställda grindar
markerade samt
skötsellinjer



Röd linje= ingen skötsel utanför staket

Orange linje= Arrendatorn sköter i anslutning till staket

Blå bokstav= Grindar som ska vara olåsta enligt överenskommelse i detta avtal

u

