

ARRENDEAVTAL

BOSTAD SARRENDE – KOLONITRÄDGÅRD

UPPLÅTARE Koloniträdgårdsföreningen Ärtholmens Sommarstad
Malmö

ARRENDATOR

Epost:

ARRENDESTÄLLE Koloniträdgårdsslott *nr* om cirka *kvm*
belägen inom **koloniområdet Ärtholmens Sommarstad** i Malmö
inom del av fastigheten Malmö Hyllie 165:44.

§ 1 ARRENDESTÄLLET OMFATTNING OCH ÄNDAMÅL

Koloniträdgårdsföreningen Ärtholmens Sommarstad, kallad föreningen, upplåter till ovan angiven arrendator, kolonilotten nr och del i gemensam allmänning inom koloniområdet Ärtholmens Sommarstad, vilket område är belägen inom Malmö kommuns fastighet Malmö Hyllie 165:44.

Kolonilotten, som utgör cirka *kvm*, upplåtes i befintligt skick att användas uteslutande för koloniträdgårdsändamål i enlighet med gällande detaljplan eller områdesbestämmelser och på villkor som anges i detta avtal.

På kolonilotten skall arrendatorn uppföra/bibehålla kolonistuga för fritidsboende.

Kolonistugan får inte användas som permanent bostad utan endast som fritidsbostad under tiden april – oktober månad.

§ 2 ARRENDETID, UPPSÄGNINGSTID OCH FÖRLÄNGNINGSTID

Upplåtelsen gäller för en tid om fem (5) år för tiden **2005-03-01—2010-02-28**.

Uppsägning av avtalet skall ske skriftligen minst ett (1) år före avtalstidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med fem (5) år för varje gång med samma uppsägningstid och övriga avtalsvillkor.

§ 3 ARRENDEAVGIFTEN

Arrendeavgiften för 2001 utgör **kronor** per år.

Denna avgift utgör grundbelopp och skall omräknas med index i enlighet med § 4 angiven klausul och utgör därefter gällande arrendeavgift för perioden **2005-03-01 – 2008-03-31**

Arrendeavgiften från och med **2008-04-01** utgör **1 804 kr** per år i **2001 års prisnivå**. Denna avgift utgör grundbelopp och skall omräknas med index i enlighet med § 4 angiven klausul.

Avgiften skall utan anfordran betalas i förskott med halva summan **den 31 mars och den 30 september varje år**.

§ 4 INDEXKLAUSUL

Den i arrendeavtalet i § 3 angivna arrendeavgiften utgör grundbeloppet.

Under arrendetiden skall med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till arrendebeloppet utgå med en viss procent på grundbeloppet enligt nedanstående grunder.

Grundbeloppet anses vara anpassat till indextalet för oktober månad år 2000. Detta indextal (basta) är 262,6.

Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha ändrats med minst 3 enheter i förhållande till ovannämnda basta, skall tillägg utgå med samma procenttal varmed indextalet förändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall arrendeavgiften höjas eller sänkas i förhållande till framtida indexförändringar på samma sätt som ovan beskrivits.

Vid beräkning av det procenttal som arrendeavgiften skall höjas eller sänkas, görs avrundning till närmast hela procenttal. Arrendebeloppet, som avrundas till hela kronor, får dock aldrig understiga det kontraktsenliga grundbeloppet.

Avgiftsändring sker alltid från och med mars månad året efter det att oktober månads index föranlett omräkning.

§ 5 MEDLEMSKAP OCH MEDLEMSAVGIFT.

Arrendatorn är även skyldig att vara medlem i föreningen och att erlägga medlemsavgift och annan avgift som beslutas av föreningen i enlighet med dess stadgar.

§ 6 ÖVRIGA AVGIFTER

Arrendatorn skall under arrendetiden svara för och bekosta alla på arrendestället belöpande kostnader och avgifter.

§ 7 FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL

I den mån kolonilotten är/blir skattepliktig till fastighetsskatt skall arrendatorn till koloniträdgårdsföreningen samtidigt med i avtalet angiven arrendeavgift erlägga ersättning för fastighetsskatt.

§ 8 OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendestället på grund av införande eller höjande av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta skall arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till föreningen för på arrendestället belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för arrendestället.

Arrendeställets andel utgörs av arrendatorns arrendeavgift i förhållande till i koloniområdet utgående arrendeavgifter.

Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Ersättningen erläggs i enlighet med i detta avtal angivna regler om arrendeavgiftens betalning.

§ 9 RÄNTE- OCH INKASSOKOSTNADER

Vid försenad avgiftsbetalning skall arrendatorn erlägga dels ränta enligt räntelagen (1975:635) dels ersättning för inkassokostnader enligt lagen (1982:739) om ersättning för inkassokostnader med mera.

§ 10 ARRENDATORNS SKYLDIGHETER I ARRENDEFÖRHÅLLET

Arrendatorn förbinder sig under arrendetiden:

1. att inte bosätta sig permanent på kolonilotten
2. att följa gällande ordningsregler för koloniområdet
3. att följa föreningens stadgar och anvisningar
4. att följa Malmö kommuns byggnadsbestämmelser och övriga bestämmelser för området
5. att följa av föreningen beslutade byggnadsregler för området
6. att hålla arrendestället i ett vårdat skick genom att väl vårda och sköta sin kolonilott jämte därpå befintliga byggnader
7. att inte plantera högväxande träd eller buskar utan föreningens medgivande
8. att bortta, gallra eller beskära planteringar
9. att kring arrendestället uppsätta och underhålla av föreningen godkänd inhägnad
10. att hålla till kolonilotten gränsande skyddsplantering och gångar till halva bredden i ett för den allmänna trevnaden tillfredsställande skick
11. att vid skada på egna byggnader tillse att dessa snarast återuppbyggs eller repareras
12. att ersätta all skada som uppkommer genom arrendatorns vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till arrendatorns familj eller gästar arrendatorn eller som där utför arbete för arrendatorns räkning
13. att utge skadestånd eller annan kostnad som Malmö kommun i egenskap av jordägare eller föreningen i egenskap av arrendator av arrendestället kan bli skyldig att utbetala
14. att lämna föreningen eller Malmö kommun tillträde till kolonilotten för besiktning
15. att utan anmaning anmäla stadigvarande adressändring till föreningen

§ 11 BYGGNADER PÅ ARRENDESTÄLLET

Arrendatorn får inte utan föreningens medgivande uppföra byggnader eller företa om- och tillbyggnader på befintliga byggnader.

Byggnadens placering och utformning bestäms av gällande detaljplan respektive områdesbestämmelser.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till nybyggnad eller om- och tillbyggnaden skall inges till föreningen och vara av denna godkänd innan bygglov sökes eller byggnämnan lämnas in av arrendatorn. I beskrivningen skall framgå uppgift på takbeläggning och yttre målning samt läge enligt fastställd plan.

§ 12 RÄTTELSE PÅ ARRENDATORS BEKOSTNAD

Om arrendatorn inte fullgör sina skyldigheter enligt detta avtal och sker ej heller rättelse efter uppmaning får föreningen på arrendatorns bekostnad vidta erforderliga åtgärder.

§ 13 LEDNINGAR

Arrendatorn medger Malmö kommun eller annan som har kommunens tillstånd att framdra och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället där sådan kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn eller föreningen.

Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande.

Utgår till följd härav ersättning till föreningen skall föreningen fördela ersättning skäligt mellan berörda arrendatorer.

§ 14 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan föreningens skriftliga samtycke i andra hand helt eller delvis upplåta arrenderätten till annan eller uthyra på kolonilotten uppförd stuga.

§ 15 ÖVERLÅTELSE

För arrendator som önskar frånträda eller överlåta arrenderätten till annan, gäller hembudsskyldighet enligt reglerna i 10 kap 7 § jordabalken i vilket stadgas:

”Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde, s k hembud. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagt nu skall han lämna besked därom inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.”

Enligt 10 kap 1 § 2 st jordabalken gäller att vad som föreskrivs i arrendelagen om bostadsarrende gäller också i tillämpliga delar när jord upplåtes på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta arrende till sina medlemmar.

Med jordägare avses därför i detta avtal föreningen, som i sin tur arrenderat marken inom koloniområdet av jordägaren Malmö kommun dess Tekniska nämnd.

Med formuleringen ”annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas” avses person som i övrigt uppfyller kraven i detta avtal och av föreningen kan antas som medlem.

Arrendatorn skall meddela föreningen på av föreningen tillhandahållen blankett att arrendatorn önskar frånträda eller överlåta arrenderätten helt eller delvis till annan, vilket bekräftas av föreningen med en anteckning till detta avtal. I bekräftelsen ingår att medlemskap också beviljas ny arrendator i föreningen.

§ 16 FÖRVERKANDE

Om arrendatorn såsom medlem under arrendetiden utträder eller utesluts ur föreningen har föreningen rätt att omedelbart eller till avtalsperiodens slut säga upp avtalet till upphörande.

I övrigt gäller förverkandereglerne enligt jordabalkens 8 kapitel innebärande att för arrendator som inte fullgör sina skyldigheter enligt detta avtal eller enligt lag kan arrenderätten enligt 8 kap 25 § jordabalken förverkas, bland annat vid vanvård av kolonilotten eller därpå uppförda byggnader, och kan föreningen i sådana fall omedelbart uppsäga avtalet till upphörande.

Arrendatorn har inte rätt, när han på grund av förverkande av arrenderätten frånträder arrendet, att erhålla någon som helst ersättning av föreningen vare sig för på kolonilotten uppförda byggnader och gjorda planteringar, för andra därpå nedlagda kostnader eller för nedlagt arbete. Ej heller har arrendatorn rätt att återfå någon del av erlagd arrendeavgift.

§ 17 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Arrenderätten får inte inskrivas.

§ 18 MEDLEMSKAPSFRÅGOR

För arrendatorns medlemskap i föreningen gäller föreningens stadgar.

§ 19 JORDÄGARENS GODKÄNNANDE

Detta arrendeavtal är godkänt av Malmö kommun dess Tekniska nämnd.

§ 20 TIDIGARE ARRENDEAVTAL

Detta arrendeavtal ersätter tidigare arrendeavtal med Malmö kommun dess Tekniska nämnd, som upphör att gälla samtidigt som detta avtal träder i kraft den 1 mars 2005.

§ 21 PERSONUPPGIFTLAGEN

Koloniträdgårdsföreningen Ärholmens Sommarstad får med stöd av 23–25 §§ Personuppgiftslagen informera om att personuppgifter i detta avtal såsom namn, adress, personnummer m.m. registreras och lagras i ett datasystem. Syftet är att administrera avgiftsavisering och andra åtgärder som hör till avtalsförhållandets löpande förvaltning.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka föreningen och arrendatorn tagit var sitt.