

Sak
Dato:

Avtale om leie av areal til kolonihageformål

Denne avtalen er inngått mellom

- (i) Stavanger kommune, org.nr. 994 932 217 (heretter kommunen)
- og
- (ii) _____ kolonihageforening (heretter hageforeningen)

Avtalen erstatter tidligere avtaler om leie av de samme arealene.

1. Formål

Formålet med avtalen er at det fortsatt skal være kolonihager i Stavanger kommune, samt å regulere hvordan kolonihagene driftes.

2. Areal som er omfattet (heretter leiearealet)

Stavanger kommune leier bort til hageforeningen de deler av gnr. ____ bnr. ____ i Stavanger kommune som er vist med skravur på kartutsnitt i vedlegg 1.

3. Leiesum

I leieperioden betaler hageforeningen 1500 kroner per parsell til kommunen. Leien kan indeksreguleres hvert 4. år. Leien betales samlet til kommunen innen 1. oktober hvert år. Styret er ansvarlig for at leien blir betalt.

4. Leieforholdets varighet

Leieforholdet gjelder i 25 år, fra og med 01.01.2026 til og med 31.12.2050.

Dersom ikke avtalen sies opp minst ett år før utløpet av leieperioden, forlenges avtalen med 5 år.

5. Bruk av leiearealet

På leiearealet skal hageforeningen drive ideell kolonihagevirksomhet, og i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Betingelsene i avtalemalen «Avtale om leie av kolonihageparsell» (vedlegg 2) skal brukes som et minimum i leieforholdet mellom kolonihageforeningen og parsell-leier. Disse betingelsene gjelder også som en del av leieforholdet mellom kommunen og kolonihageforeningene.

Parsellene skal være i jevnlig og aktiv bruk. Parsellene skal brukes til å dyrke nyttevekster, og skal drives som godt hagebruk. Det er ikke tillatt å bruke kjemiske plantevernmidler.

Leiearealet skal være offentlig tilgjengelig, men hageforeningen kan fastsette regler for ferdsel med kjøretøy. Disse skal godkjennes av Stavanger kommune.

Hagen og porten skal holdes åpen for allmennheten hver dag fra 1. april til 30. september. Åpningstiden skal fortrinnsvis være kl. 10.00–21.00, men minimum kl. 10.00–18.00. Bruk av ustemplede nøkler er forbudt. Parsell-leier kan kjøpe nøkler hos styreleder eller kasserer.

Veier skal ikke brukes som lagringssted, og det skal ikke forekomme hindringer for ferdsel.

Det er ikke tillatt med piggtrådgjerde.

Det er ikke tillatt å drive ervervsvirksomhet på leiearealene uten samtykke fra Stavanger kommune.

Hageforeningen kan fastsette egne vedtekter. Nye eller endrede vedtekter for den enkelte kolonihage må forelegges Stavanger kommune og fellesstyret for godkjenning, før de vedtas. Vedtektene må ikke være i strid med denne avtalen, kommunens vedtekter eller kommunens overordnede planverk.

Eksisterende vedtekter gjelder fortsatt.

Brenning på den enkelte parsell og på kolonihagens fellesområder er forbudt. Unntaket er sankthansbål ved tillatelse gitt av kommunen. Det tillates ikke dumping av avfall i kolonihagens fellesområder. Dette gjelder også hageavfall.

Hageforeningen kan anlegge felles kompost for hageavfall. Komposteringsløsningen skal utformes og plasseres etter anvisning fra Stavanger kommune. Forbudte plantearter iht. forskrift om fremmede organismer, skal ikke kastes i kompost, men må i stedet pakkes i tette plastsekker og kastes i restavfall, ev. leveres til gjenvinningsstasjon som restavfall.

5.1. Bygninger på parsellen

Det kan settes opp en hytte på hver parsell. Hytten inkludert redskapsbod skal ikke være over 28 m² bebygd areal beregnet iht. Norsk Standard 3940, og skal ikke ha mer enn én etasje. Hvis andre begrensninger er gitt i reguleringsplan, er disse gjeldende.

Ved bygging av hytte skal styret fastsette grunnmurhøyde og påse at mønehøyden ikke overstiger 3,60 m målt fra grunnmuren. I fallende terreng søkes grunnmurhøyden satt så lavt som mulig. Det er ikke tillatt med innlagt vann og/eller avløp i hytten. Fellesstyret fastsetter felles bestemmelser for minimum høyde på luftpipe dersom biotoalett installeres, for å unngå at omgivelsene sjeneres. Bygningsbehandlingen i kommunen skal særlig avklare renovasjon og brannsikring inkl. tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Dersom et tiltak ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, må styret i hagen godkjenne tiltaket.

Frittstående uthus e.l. tillates ikke oppført på parsell med hytte.

Veksthus tillates oppført i tillegg til hytte, men da etter godkjenning av styret i kolonihagen. Veksthus kan maksimalt være 16 m², og høyden kan ikke overstige 3 m målt fra bakkeplan. Veksthus skal brukes til dyrking, men kan benyttes som «sommerstue» etter at planter er flyttet ut. Veksthus skal ikke benyttes som redskapsbod.

Plattinger, stier eller lignende belagte, udyrkbare områder kan ikke overstige 50 m². En ev. hytte skal innberegnes i dette arealet.

Fast opphold i hytten er forbudt. Tilsynskomiteen kan i særlige tilfeller gi dispensasjon for fast opphold etter innstilling fra kolonihageforeningens styre for en avgrenset periode.

5.2. Parsellgrenser

Hver parsell er på ca. 250 m². Grensene er ikke fastsatt ved oppmåling. Ved uenighet om grenser settes grenser av styret i den enkelte kolonihage. Alle parsell-leiere som er direkte berørt av grensen skal få anledning til å uttale seg før styret fastsetter grensen. Vedtaket om grensen kan ankes til tilsynskomiteen, som kan sette opp grensen etter skjønn. Tilsynskomiteens avgjørelse kan ikke ankes.

6. Plikter og ansvar for kolonihageforeningen

Hageforeningen skal holde sine bygninger og ubebygde grunn i forskriftsmessig og forsvarlig stand, og tegne nødvendige forsikringer for egne bygg og anlegg.

Hageforeningen betaler alle kommunale skatter og avgifter knyttet til leiearealet og anlegg på leiearealet.

Hageforeningen skal bekoste alt vedlikehold av leiearealet.

Hageforeningen er ansvarlig for vegetasjon i fellesarealer. Trær skal ikke felles uten avklaring med kommunen. Det tillates kun fagmessig beskjæring av trær i fellesarealer. Omfang og beskjæring av trær skal avklares med kommunen i forkant av tiltak. Kommunen kan stille krav om bruk av sertifisert arborist (trepleier).

Hageforeningen skal følge alle lover og forskrifter for kolonihagevirksomhet.

Hageforeningen skal være av medlem av fellesstyret for kolonihagene i Stavanger.

Hageforeningen er ansvarlig for eventuell forurensing i grunnen som følger av den virksomhet hageforeningen driver på leiearealet.

Dersom det oppstår skader eller ulemper som følge av virksomheten kolonihagene driver på arealene er de selv ansvarlig for dette, og kan ikke lempe ansvaret på kommunen.

Dersom det oppstår skade som følge av regn eller uvær på arealene eller anleggene, er hageforeningen selv ansvarlig for dette, og kan ikke lempe ansvaret på kommunen.

Kommunen kan gi pålegg om vedlikehold eller omlegging av fellesanleggene.

Hver hageforening skal betale et nødvendig bidrag til drift av fellesstyret. Bidraget fastsettes per parsell av fellesstyret selv.

7. Utleie og omsetning av parseller

Kolonihageforeningen sørger selv for utleie og omsetning av de enkelte parsellene, med kontrakter i tråd med denne avtalen. Et forslag er gitt med «Avtale om leie av kolonihageparsell».

For å kunne kjøpe hytte/bygg på parsell og tegne leieavtale for parsell, må følgende kriterier være oppfylt:

1. Parsell-leier må stå på kolonihagens venteliste.
2. Parsell-leier må være folkeregistrert og bo i Stavanger kommune. Styret kan til enhver tid kreve at parsell-leier fremviser bostedsattest. Leieretten til parsellen opphører dersom parsell-leier flytter ut av Stavanger kommune eller ikke lenger er folkeregistrert i Stavanger kommune. Parsell-leiere skal gi beskjed til sekretæren dersom de flytter fra Stavanger.

Parsell-leier må bruke parsellen selv. En husstand kan kun leie én parsell.

For å dekke hageforeningens utgifter og drift, inkludert kommunale avgifter og skatter, betaler parsell-leierne en årlig kontingent til hageforeningen. Kontingenten er lik for alle kolonihagene og fastsettes av fellesstyret etter forslag fra de enkelte kolonihageforeningene.

Formidling og overdragelse av ledige parseller skal gå gjennom styret.

Overdragelse av parseller skal følge et ventelistesystem. Når en parsell blir ledig, skal styret tilby denne til den personen eller husstanden som står øverst på ventelisten (den med lengst ansiennitet) i den aktuelle kolonihagen. Dersom vedkommende takker nei, skal tilbudet gå videre nedover ventelisten. Finner styret ingen kjøper på ventelisten, skal parsellen annonseres slik at alle innbyggere i kommunen kan bli kjent med tilbudet. En parsell-leier kan ikke overdra eller annonsere sin parsell på egenhånd.

Ved omsetning av doble parseller skal disse deles opp i enkeltparseller før omsetning finner sted der dette er mulig. Dersom en hytte eller annet bygg står på grensen mellom to parseller, og dette skal rives for å bygge nytt, kan ikke ny hytte eller nytt bygg settes midt på parsellgrensen.

For å sikre en tydelig, ensartet og rettferdig prissetting av hytter og parseller i kolonihagene, skal et omforent takstskjema benyttes ved verdivurdering. Takstskjemaet er utarbeidet av fellesstyret og skal legges til grunn ved fastsettelse av takst uavhengig av hvilken kolonihage parsellen tilhører. Takstene baserer seg på byggeår for en hytte, samt at det foreligger en makspris for salg av parsell. Ordningen bidrar til likebehandling på tvers av kolonihagene og motvirker at parseller brukes som en økonomisk investering.

Oppnås ikke enighet, blir skjønnstakst fastsatt av overtakstnemnda ved tilsynskomiteens leder og en parsell-leier fra en annen hageforening, oppnevnt av fellesstyret. Resultatet av skjønnstaksten er bindende for begge parter og kan ikke påklages. Framleie er forbudt. Kommunen kan etter forslag fra tilsynskomiteen fastsette maksimal salgspris.

Leieretten til parsellen opphører ved gjentatte eller vesentlige brudd på bestemmelser i denne leieavtalen, foreningens leieavtale med parsell-leier, foreningens vedtekter eller andre bestemmelser for foreningen av parsell-leier eller medlem av parsell-leiers husstand.

Leieretten til parsellen opphører dersom parsell-leier dør. Gjenlevende og/eller barn har rett til å overta parsellen, dersom styret godkjenner overdragelsen. Kravet må fremmes innen 3 måneder etter at parsell-leier døde.

Se ellers punkt 18 i «Avtale om leie av kolonihageparsell».

8. Oppgradering av anlegg

Kolonihageforeningen kan, for egen regning, oppgradere eksisterende anlegg og bygninger, og investere i nye anlegg. Alle nye anlegg som tilkommer for kolonihageforeningens egen regning i leieperioden blir kolonihageforeningens eiendom dersom ikke annet er avtalt.

9. Ledninger mv.

Stavanger kommune eller den Stavanger kommune utpeker, skal ha rett til å legge/ha liggende/vedlikeholde/omlegge ledninger av enhver art på leiearealet uten å betale vederlag.

Tilsyn og vedlikehold av kjente ledninger må ikke hindres av bygninger eller anlegg på eiendommen.

Stavanger kommune skal etter slike arbeider på leiearealet påse at berørt areal ryddes og istandsettes. Arealet skal i størst mulig grad tilbakeføres slik det var før anleggsarbeidene startet og med tilsvarende form og funksjon. Det skal være i minst like god stand som før anleggsarbeidene startet, slik at kolonihagen holdes skadefri. Dette gjelder også fremtidige setningsskader i forbindelse med utført arbeid.

10. Organisering og styre av kolonihagene

Hver kolonihage skal ha et eget kolonihagestyre. Alle kolonihagestyrene skal være representert i fellesstyret. Sammen danner fellesstyret og alle kolonihagestyrene representantskapet. Øverste myndighet for kolonihagene er tilsynskomiteen.

10.1. Kolonihageforeningen

10.1.1. Styret

Kolonihageforeningens styre skal ivareta den daglige driften av kolonihagen, slik det kommer frem i «Avtale om leie av kolonihageparsell». Betingelsene i den forannevnte avtalemalen skal brukes som et minimum i leieforholdet mellom kolonihageforeningen og parsell-leier. Disse betingelsene gjelder også for leieforholdet mellom kommunen og kolonihageforeningene.

Kolonihagestyret består av minimum 5 medlemmer: leder, nestleder, sekretær, kasserer og minimum 1 styremedlem. Alle velges særskilt ved valg som foregår skriftlig, og gjelder for 2 år. I tillegg har hver kolonihageforening 2 revisorer utenfor styret, med 1 vararepresentant.

Fratredende medlemmer kan gjenvelges på ny, men de har rett til å nekte gjenvalg i inntil 2 år.

På årsmøtet om våren det første året velges leder, kasserer, 2 vararepresentanter til styret, 2 revisorer og 1 vararepresentant for revisorene. Representanter til fellesstyret med vararepresentant velges også (se under «Fellesstyret» lenger ned). Eventuelt andre valg kan

forekomme. På årsmøtet det andre året velges nestleder, sekretær og styremedlem(mer), samt eventuelle andre valg.

10.1.2. Leder

Lederen kaller inn til alle møter og leder disse. Lederen anviser alle regninger. Sammen med det øvrige styret sørger lederen for at vedtekter, kontrakter og andre vedtatte bestemmelser blir overholdt, samt ivaretar kolonihageforeningens interesser på beste måte.

10.1.3. Sekretær

Sekretæren fører nøyaktig protokoll over framsatte forslag og beslutninger på årsmøtene. På styremøtene leser sekretæren referatet fra sist møte, og på de ordinære årsmøtene om høsten og våren presenterer sekretæren halvårsmeldingen, som må være godkjent av styret. Sekretæren leverer også en nøyaktig liste over alle parsell-leiere til kassereren og tilsynskomiteen.

10.1.4. Kasserer

Kassereren mottar leieavgift og medlemskontingent, og sørger for at betaling skjer innen 15. februar hvert år. Hvis betaling fra en parsell-leier uteblir etter purring og en betalingsfrist på 14 dager, blir leieforholdet sagt opp med siste frist 15. mars. På det ordinære årsmøtet om våren gjennomgås siste års regnskap. Hvert år den 1. mai sender kassereren en oversikt over utestående leieavgift til styret.

10.1.5. Revisorene

Revisorene skal gjennomføre uanmeldt kontroll av kolonihagens økonomi, herunder bankkontoer, regnskap og bilagsdokumentasjon. Kontrolltidspunktet skal dokumenteres skriftlig. Revisorene skal også i god tid ha revidert det fremlagte regnskapet til årsmøtet.

10.1.6. Valgkomiteen

Valgkomiteen består av 3 medlemmer. Det velges ett medlem til komiteen hvert år, og ingen kan gjenvelges etter tre år. Valgkomiteen velger selv sin leder. Valgkomiteens innstilling legges fram på årsmøtet. Valgkomiteen innstiller kandidater til de vervene som er på valg, og komiteen opplyser om det innstilles på gjenvalg.

10.1.7. Møter

Halvårsmøter holdes høst og vår, i oktober og april, og innkalles med minst 4 ukers skriftlig varsel. Ekstraordinært årsmøte sammenkalles hvis 1/3 av medlemmene skriftlig forlanger det, eller hvis styret finner det nødvendig. Bekjentgjørelser kunngjøres på nettside, via e-post, i nyhetsbrev eller på annen fullgod måte.

På alle møter har hver parsell 1 stemme. Stemmeretten kan utøves av ett husstandsmedlem. For å ha stemmerett må årets leie være betalt.

10.1.8. Ankemulighet

Hvis et medlem mener seg forurettet av styret, kan vedkommende anke sin sak til kolonihageforeningen både ved ordinære halvårsmøter og ved ekstraordinære møter. Anken må fremsettes skriftlig senest 8 dager før den skal behandles, og sendes til kolonihageforeningens leder.

10.1.9 Oppløsning

Hvis en kolonihage blir nedlagt tilfaller midlene fellesstyret. Hvis alle kolonihageforeninger i Stavanger oppløses, foretar fellesstyret avsluttende behandling av midlene ved å disponere dem til tilsvarende formål i Stavanger.

10.2. Fellesstyret

10.2.1. Medlemskap og oppgaver

Fellesstyret består av representanter fra hver kolonihageforening. Alle kolonihageforeningene i Stavanger er pliktet til å delta. Hver kolonihageforening får 1 representant per påbegynte 100 parseller. Kolonihageforeningene velger selv sine representanter for 2 år om gangen. Kommunen stiller i tillegg med 1 representant.

Fellesstyret jobber for å ivareta kolonihagenes interesser overfor kommunen og andre interesseorganisasjoner, samt å gjøre kolonihagesaken kjent gjennom massemedia, fellesarrangement, utstillinger, premiering av parseller mv.

Fellesstyret vedtar den årlige leieavgiften for parsellene etter forslag fra kolonihageforeningene.

10.2.2. Stemmerett

Alle valgte fellesstyremedlemmer fra kolonihageforeningene har stemmerett. Kommunens representant har bare møterett.

Alle saker avgjøres med flertall.

10.2.3. Representantskapet

Fellesstyrets øverste myndighet er representantskapet, som består av fellesstyret og styrene fra hver kolonihage.

Representantskapet kan endre leiekontrakten mellom parsell-leierne og kolonihageforeningen. Forslag til endring sendes til fellesstyret. Fellesstyret utreder endringsforslaget, og sender endringsforslaget sammen med utredningen til alle kolonihagene for uttalelse. Vedtaket i den enkelte kolonihage går så tilbake til fellesstyret som innkaller representantskapet. Representantskapet vedtar forslaget med 2/3 flertall. Oppnås ikke slikt flertall anses forslaget som forkastet. Endringer i leiekontrakten må deretter godkjennes av tilsynskomiteen.

10.2.4. Organisasjon

Fellesstyret velger en leder, nestleder, sekretær og kasserer blant medlemmene av fellesstyret. De velger også 2 revisorer og 1 vararepresentant for disse utenom fellesstyret. I tillegg velger de 1 representant og 1 vararepresentant blant sine medlemmer til tilsynskomiteen for kolonihagene. Alle vervene gjelder for en periode på 2 år.

10.2.5. Protokoll

Fellesstyret fører protokoll over sine møter. Beretning og revidert regnskap sendes til de enkelte kolonihageforeningene hvert år innen 1. april.

10.2.6. Kontingent

Til dekning av fellesstyrets utgifter, betaler hver kolonihageforening den til enhver tid fastsatte kontingent pr. parsell. Kontingenten fastsettes av fellesstyret med alminnelig flertall. Kontingenten innbetales til kassereren innen 1. august hvert år.

10.2.7. Representanter

Så snart årsmøtet er avholdt sender kolonihageforeningene melding til fellesstyret om hvem som er valgt som representanter i fellesstyret.

10.3. Annet

Hageforeningen og fellesstyret kan ikke oppløses i leietiden uten at kolonihagen blir nedlagt. Kommunen kan forlange medlemsmøte og møte i fellesstyret når viktige saker foreligger.

10.4. Tilsynskomiteen

Tilsynskomiteen skal ivareta interessene til den enkelte parsell-leier, kolonihagestyrene og Stavanger kommune.

Tilsynskomiteen skal påse at hageforeningene overholder denne leiekontrakten. Tilsynskomiteen kan gi hageforeningene pålegg om driftsendringer i tråd med leiekontrakten. Pålegg om endringer på enkeltparseller skal gå via styret i den aktuelle hagen.

Tilsynskomiteen består av 4 representanter. To representanter oppnevnes av det til enhver tid aktuelle politiske utvalget (p.t. utvalg for miljø og utbygging). Én representant oppnevnes av fellesstyret for kolonihagene. Én representant er seksjonssjef for park og natur i Stavanger kommune eller dennes representant. Idrett og utemiljø i Stavanger kommune er sekretariat.

Tilsynskomiteen skal fremme saker av betydning for kolonihagene.

Tilsynskomiteen er det øverste organet for kolonihagene i Stavanger kommune. Tilsynskomiteen kan ta stilling til konflikter mellom styret og parsell-leiere, og mellom parsell-leiere. Før tilsynskomiteen tar stilling skal alle som er part i konflikten høres av komiteen. For kolonihageforeninger som er medlem av Norsk kolonihageforbund, kan avgjørelsen ankes til ankenemnda. Unntaket er vedtak om parsellgrenser. For kolonihager som ikke er medlem av Norsk kolonihageforbund er avgjørelsen fra tilsynskomiteen endelig og kan ikke ankes.

11. Oppsigelse

Partene kan gjensidig si opp avtalen skriftlig med 24 måneders varsel så lenge vesentlige samfunnsmessige hensyn tilsier det.

12. Mislighold

Brudd på avtalen er mislighold. Ved vesentlig mislighold kan avtalen heves.

Blir leibeløpet eller kommunale avgifter ikke betalt innen 30 dager etter forfall, vedtar kolonihageforeningen med dette tvangsgrunnlag for fravikelse, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 bokstav a.

13. Opphør

Ved leietidens opphør plikter hageforeningen å tilbakelevere arealet i ryddet stand. Mangler ved arealet som er oppstått i leieperioden må utbedres av leietaker før overlevering. Dersom slik utbedring ikke blir foretatt, kan utbedring foretas på hageforeningens regning.

Dersom arealet ikke er tilbakelevert ved leieforholdets opphør, vedtar leietaker med dette tvangsgrunnlag for fravikelse av arealet, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav a og b.