

Sak
Dato:

Avtale om leie av kolonihageparsell

Denne avtalen er inngått mellom

(i) _____ kolonihageforening (heretter hageforeningen)

og

(ii) _____ (heretter parsell-leier)

Avtalen erstatter tidligere avtaler om leie av det samme arealet.

1. Formål med avtalen

Formålet med avtalen er å fastsette utleiebetingelsene som minimum skal benyttes mellom kolonihageforeningen og den enkelte parsell-leier.

2. Areal som er omfattet (heretter leiearealet)

Avtalen gjelder for leie av parsell nr. _____ i _____ kolonihage.

3. Vilkår for å leie parsell mv.

Parsell-leier må være folkeregistrert og bo i Stavanger kommune. Styret kan til enhver tid kreve at parsell-leier fremviser bostedsattest. Parsell-leier skal gi beskjed til sekretæren dersom de flytter fra Stavanger.

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

Når leieforholdet opphører, skal styret overdra parsell og eiendeler til ny parsell-leier. 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. Oppnås ikke enighet, blir skjønnstakst fastsatt av overtakstnemda 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.

4. Årskontingent

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.

5. Organisering og styring av kolonihagene

Hver kolonihage skal ha et kolonihagestyre. Alle kolonihagestyrene skal være representert i fellesstyret for kolonihagene i Stavanger. Fellesstyret danner sammen med alle kolonihagestyrene representantskapet. Øverste myndighet for kolonihagene er tilsynskomiteen. Den nærmere organiseringen av disse følger av punkt 5 i «Avtale om leie av areal til kolonihageformål».

5.1. Tilsynskomiteen

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

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.

6. Dugnad

Parsell-leier skal delta på dugnad på fellesanleggene, og utføre de timer dugnadsarbeid som ved sommersesongens start er fastsatt og kommunisert av styret.

Innkalling til dugnad skjer med minst 6 dagers varsel. Dersom parsell-leier er forhindret fra å møte, må parsell-leier melde forfall, og blir dermed innkalt til dugnadsarbeid senere. Parsell-leier som ikke deltar i dugnadsarbeidet, må betale en dugnadsavgift som er fastsatt på årsmøte.

7. Porten

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.

8. Veiene

Parsell-leier har plikt til å holde sin del av veien fri for ugress. Veien skal ikke brukes som lagringssted. Busker og trær skal ikke hindre ferdsel.

9. Dyrehold

Dyr skal alltid holdes i bånd eller innhegning. Styret i kolonihagen kan gi tillatelse til hold av dyr med hobbyformål, som f.eks. høner eller ender.

10. Transport

Sykling skal foregå hensynsfullt og i gangfart. Styret i kolonihagen kan gi tillatelse til bilkjøring. Skade som forvoldes av parsell-leier eller parsell-leiers husstand erstattes av parsell-leier.

11. Orden

Berusede personer skal ikke oppholde seg i anlegget og vil bli bortvist. Alle parsell-leiere er forpliktet til å bidra til å opprettholde god orden. Brudd på ordensreglene kan føre til utvisning. Skade forårsaket av parsell-leieren eller dennes husstand skal erstattes av parsell-leieren.

Styret i kolonihagen kan med kvalifisert flertall vedta ordensregler.

12. Foreningshuset

Kolonihageforeningen, velforeningen, styret og de komiteene som kolonihageforeningen velger, samt fellesstyret og tilsynskomiteen kan benytte foreningshuset til sine møter.

Huset kan også benyttes til undervisning og/eller underholdning, samt til festlige sammenkomster. Styret kan også leie ut huset til familiefester og liknende.

Foreningshuset skal ikke nyttes senere enn at det er ro i kolonihagen innen kl. 02.00. Medfører slik bruk klager o.l. skal styret utarbeide reglement for godkjenning av tilsynskomiteen hvor driftsform, stengetid og naboulempen særlig avveies.

Ved avholdelse av medlemsfester, møter og andre tilstelninger, skal styret eller den ansvarlige komité nøye påse at det hersker orden i lokalet. Berusede personer eller andre som ved sin opptreden virker forstyrrende skal bortvises.

Det er styrets ansvar å påse at huset holdes i forsvarlig stand. Større reparasjoner eller forandringer godkjennes av årsmøtet. Foreningshuset med inventar samt foreningens øvrige eiendeler skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret.

13. Regler for bruk av parsellen

Parsellen skal være i jevnlig og aktiv bruk. Parsellen skal brukes til å dyrke nyttevekster, og skal drives som godt hagebruk. Det er ikke tillatt å bruke kjemiske plantevernmidler. Parsell-leier må anlegge og stelle hagen slik at hele anlegget framstår som en tiltalende enhet. Parsellene må til enhver tid holdes fri for ugress og alt som virker skjemmende for anlegget.

Styret fører tilsyn og kan gi pålegg om driftsendringer.

Plantinger må ikke plasseres slik at de er til sjenanse for naboparseller.

En parsell-leier kan kun gjøre inngrep på annen parsell-leiers parsell dersom det foreligger avtale om dette.

Opplag av hyttemateriell er bare tillatt etter styrets anvisning. Avfall skal kildesorteres og leveres i henhold til kommunens normer for renovasjon. Styret anviser sted for kildesortering i den enkelte kolonihagen. Søppelkontainere må ikke overfylles.

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.

14. 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. Brudd på denne bestemmelsen kan føre til oppsigelse av leiekontrakten. 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. Brudd på denne bestemmelsen kan føre til oppsigelse av leiekontrakten.

Den enkelte parsell kan inngjerdes, men på mest mulig ensartet måte og ved løsning godkjent av kolonihagestyret og tilsynskomiteen.

15. 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.

16. Advarsel

Ved brudd på denne avtalen, eller brudd på vedtekter eller ordensregler i kolonihagen, kan styret gi parsell-leier en advarsel. Ved tre mottatte advarsler innenfor en tidsperiode bestemt av fellesstyret, kan parsell-leier bli sagt opp som medlem og leieavtalen avsluttet.

Parsell-leier kan enten klage vedtaket inn til kolonihageforeningens medlemmer på halvårsmøter, eller til fellesstyret. Et vedtak fra hageforeningens halvårsmøte kan påklages til fellesstyret. Fellesstyrets vedtak kan påklages til tilsynskomiteen. I ytterste konsekvens kan sistnevntes vedtak påklages til ankenemnda i Norsk kolonihageforbund, dersom hageforeningen er medlem.

17. Opphør av leieforholdet

Leieretten til parsellen opphører dersom parsell-leier flytter ut av Stavanger kommune eller ikke lenger er folkeregistrert i Stavanger kommune.

Leieretten til parsellen opphører dersom parsell-leieren mottar tre advarsler om brudd på denne avtalen, på vedtekter eller på ordensregler i kolonihagen innenfor tidsperioden angitt i punkt 16 uten å nå fram med anke.

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.

18. Overdragelse av parsellen

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.

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.

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 denne skal rives for å bygge nytt, kan ikke ny hytte eller nytt bygg settes midt på parsellgrensen.

Etter taksering kan parsell-leier ikke fjerne trær eller planter fra sin parsell som vil påføre parsellen skade eller forringelse, med mindre ny parsell-leier samtykker.

Ved overdragelse av parsell, hytte og/eller beplantninger til ny parsell-leier, betaler selger og kjøper 2,5 % hver av salgssummen til kolonihageforeningen. Parsell-leier må sende skriftlig oppsigelse til styret. Det er opp til hageforeningen om de ønsker å bruke oppsigelse innen 30. september med fraflytting inn 31. oktober, eller oppsigelse året rundt med fraflytting innen én måned. Dette må komme frem av foreningens vedtekter. Uteblir slik oppsigelse, er parsell-leier ansvarlig for at parsellen blir betalt for neste år. Ved fraflytting må parsell-leier tilbakelevere de utleverte nøklene uten erstatning.

19. Utkastelse

Parsell-leier er forpliktet til å fraflytte straks dersom

- leietiden er utløpt, eller
- styret finner at parsell-leier vesentlig eller gjentatt bryter denne avtalen, vedtekter eller ordensregler, eller
- parsell-leiers brudd på denne avtalen, vedtektene eller ordensreglene er av særlig graverende art, eller
- parsell-leier har mottatt tre advarsler for brudd på denne avtalen, vedtekter eller ordensregler innen tidsperioden angitt i punkt 16 uten å nå frem med anke, eller
- hvis parsell-leier ikke betaler i rett tid.

Tvangsfravikelse kan kreves når leien ikke er betalt, og parsell-leier har mottatt varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18, se tvangsfullbyrdsloven § 13-2(3) bokstav a.

20. Annet

Parsell-leier må følge de påleggene og instruksene som vedtas i styret, fellesstyret og i representantskapet.

Denne avtalen gjelder med de begrensningene som følger av «Avtale om leie av areal til kolonihageformål» som er inngått mellom Stavanger kommune og hver av kolonihageforeningene. Ved motstrid mellom de to avtalene går «Avtale om leie av areal til kolonihageformål» foran.