



KOMMUNSTYRELSEN
FINANSROTELN

DOKID: 23589

ANK TILL NORRMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING

2009-04-22

Dnr 006-245/2009

DNR: 109-2249/2008
DATUM: 2009-04-02

Remitteringsmapp

Ärende: Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsgårdar inom kommunens gränser

För yttrande senast: 18 maj 2009

Stadsdelsnämnderna
Samtliga stadsdelsnämnder

Facknämnderna
TN
KN

Övriga



Till berörd remissinstans

**ANGÅENDE REMISSEN OM NYTT
ARRENDEAVTAL MELLAN STOCKHOLMS
KOMMUN OCH KOLONITRÄDGÅRDAR OCH
FRITIDSGÅRDAR INOM KOMMUNENS
GRÄNSER**

Detta gäller remissvar på "Nytt arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsgårdar inom kommunens gränser"
Dnr: 109-2249/2008

Remisstiden sträcker sig till den 18 maj 2009, vilket vi ber er respektera. Om det av några skäl inte är möjligt för er att inkomma med svar inom utsatt tid måste en kontakt tas med den för ärendet ansvariga personen på roteln.

Ansvarig handläggare/borgarrådssekreterare på Finansroteln är Oliver Carrá, tfn 508 29 202.

Remissvar skickas till:

- Finansroteln i **digital form (word/excel)**. Ange KS:s diarienummer som namn på ärenderubrik. Ex: KS 314-331-2004
- KF/KS kansli i **pappersform**.

Adresserna är följande:

Rotelns e-post: RI-remissvar (GroupWise) eller
RI-remissvar@stadshuset.stockholm.se

KF/KS kansli, Stadshuset, 105 35 STOCKHOLM

Med vänliga hälsningar

Finansroteln



Handläggare:
Monica Petersson
Lena Svenshammar,
Telefon: 508 29 342, 508 29 919

Till
Kommunstyrelsen

Nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avgiften för arrende för koloniträdgårdsföreningar fastställs till 5,50 kronor per kvadratmeter och år från och med 1 oktober 2010.
2. Avgiften för arrende för fritidsträdgårdsföreningar fastställs till 1,30 kronor per kvadratmeter och år från och med 1 oktober 2010.
3. Avgifterna för arrende av koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar uppräknas årligen med 100 procent av konsumentprisindex.
4. Mallen för arrendeavtal för koloniträdgårdsföreningarna respektive fritidsträdgårdsföreningarna godkänns.
5. Mallen för medlemsavtal mellan koloniträdgårdsföreningar respektive fritidsträdgårdsföreningar och deras medlemmar godkänns.
6. Ordningsföreskrifter för koloniträdgårds- respektive fritidsträdgårdsföreningarnas medlemmar godkänns.
7. Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att i samråd med kulturnämnden inventera vilka byggnader inom koloniområdena som ska övertas av respektive koloniförening.
8. Fastighetsnämnden får i uppdrag att förvalta de byggnader som är kvar i kommunens ägo.
9. Trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågorna och för samrådsorganet "Forum för koloniträdgårdar".

10. Trafik- och renhållningsnämnden får i uppdrag att i samråd med stadsdelsnämnderna bevaka avtalen inför arrendetidens slut.
11. Stadsdelsnämnderna får i uppdrag att bevaka arrendavtalen som går ut 2010 och säga upp avtalen för ändring av villkor.

Carina Lundberg Uudelepp
T.f. stadsdirektör

Sammanfattning

1985 års avtal för cirka 50 koloniträdgårdsföreningar och fritidsträdgårdsföreningar inom kommunens gränser löper ut den 30 september 2010. Stadsdelsnämnderna ansvarar för upplåtelse av mark och är avtalspart med föreningarna. Stadsledningskontoret föreslår att avtalen sägs upp för ändring av villkor i enlighet med vad som föreslås i detta ärende.

En arbetsgrupp med representanter för Föreningen Stor-Storstockholms Koloniträdgårdar (FSSK) och staden har tagit fram förslag till nya arrendavtal, medlemsavtal samt ordningsföreskrifter. Stadsledningskontoret föreslår att de nya avtalen gäller i fem år. Stadsledningskontoret föreslår att avgiften för koloniträdgårdar fastställs till 5,50 kronor per kvadratmeter och år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kronor per kvadratmeter och år. Staden och FSSK är överens om att i avtalet behålla koloniträdgårdarnas ursprungliga syfte om att de ska vara till för odling och rekreation. Därför föreslås att en maximalt tillåten storlek på kolonistugor, verandor och uthus samt stugornas maximala höjd regleras i avtalen. Stadsledningskontoret föreslår vidare att byggnader för gemensamt bruk överförs till föreningarna med undantag för byggnader med kulturmiljövärde som fastighetsnämnden får ansvaret för. Trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågorna och för samrådsorganet ”Forum för koloniträdgårdar”.

Bakgrund

Arrendeavtalen för cirka 50 koloni- och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser löper ut den 30 september 2010. Avtalen har gällt i 25 år och de ska sägas upp för ändring av villkoren ett år i förväg.

Stadsdelsnämnderna ansvarar för upplåtelse av mark och uppgifter som i övrigt rör koloni- och fritidsträdgårdar. Fastighetsnämnden ansvarar för koloni- och fritidsträdgårdarna utanför kommunens gränser vilka inte berörs av detta förslag till nya avtal. Stockholms stad upplåter mark till koloniträdgårdsföreningar i Botkyrka, Huddinge, Ekerö, Haninge med flera.

Kommunfullmäktige beslutade den 1 mars 2004 (utl. 2004:21) att ett samrådsorgan skulle bildas med dåvarande Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd som sammankallande. I forumet, som benämns Forum för koloniträdgårdar, finns representanter från stadsdelsförvaltningarna, en från vardera innerstaden, söderort och västerort, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och tre från FSSK. Representanter från stadsledningskontorets juridiska avdelning och från exploateringskontoret är adjungerade. Frågor om bygglov, arrende, miljö och reinvesteringar har behandlats av samrådsorganet Forum för koloniträdgårdar. Ett av huvuduppgifterna har varit att ta fram nya arrendeavtal mellan staden och koloniträdgårdsföreningarna då huvudparten av dessa upphör att gälla under 2010.

Forumet för koloniträdgårdar beslutade i maj 2007 att bilda en arbetsgrupp med uppgift att ta fram ett förslag till mallar för nya arrende- och medlemsavtal. Gruppen har representerats av Södermalms stadsdelsförvaltning, stadsledningskontorets juridiska avdelning, exploateringskontoret och av två representanter från FSSK. Representant från miljöförvaltningen har adjungerats. Gruppen har också sett över ordningsföreskrifterna som ska gälla i varje förening. Parallellt med detta arbete har exploateringskontoret tagit fram ett underlag för den nya arrendeavgiften. Arbetet har genomförts i förhandlingsform mellan staden och FSSK.

Ärendet

Förslag till nya arrendeavtal

Förändringar i detta förslag till nytt arrendeavtal har gjorts utifrån oklarheter i nuvarande avtal från 1985. Arbetsgruppen föreslår följande avtal:

1. Kolonistugornas storlek

Staden och FSSK är överens om att i avtalet behålla koloniträdgårdarnas ursprungliga syfte om att vara till för odling och rekreation. Därför föreslås att maximalt

tillåten storlek på kolonistugor, verandor och uthus samt stugornas maximala höjd regleras i avtalen. I innerstaden föreslås att stugorna maximalt är 14 kvm, öppen veranda 6 kvm och uthusen 3 kvm samt i ytterstaden 26 kvm, 8 kvm respektive 5 kvm. Stugornas maximala höjd föreslås till 3,50 meter från marknivån till dess högsta punkt och taklithöjden till 2,20 meter. I avtalet föreslås vidare att den maximalt tillåtna ytan av ett trädäck får vara 15 kvm, i innerstaden och ytterstaden. När det gäller avtalets förhållande till detaljplanen så är det den lägsta normen för stugor som gäller. Om detaljplanen är mer generös än avtalet så är det avtalet som gäller och om avtalet är mer generöst än detaljplanen så gäller detaljplanen. Stadsdelsnämnderna kan dock anpassa storleken på stugorna i avtalen efter lokala förutsättningar.

2. Gemensamma anläggningar

Det råder idag stor osäkerhet om ansvaret för befintliga byggnader och övriga anläggningar inom koloniföreningarnas arrendeområde, till exempel vid behov av reinvesteringar. Arbetsgruppen föreslår att byggnader för gemensamt bruk ska tillhöra föreningarna med undantag av byggnader med kulturmiljövärde till exempel Dianelund inom stadsdelsnämndsområde Enskede-Årsta-Vantör och Villa Solbacken inom stadsdelsnämndsområde Hässelby-Vällingby.

Stadsdelsnämnderna får i samråd med kulturnämnden inventera vilka byggnader inom koloniområdena som ska övertas av respektive koloniträdgårdsförening. Fastighetsnämnden föreslås få ansvaret för de byggnader som staden ska äga.

Arrendatorerna ansvarar för underhåll av övriga anläggningar t.ex. ledningar utom nyinvesteringar som stadsdelsnämnderna ansvarar för. Tillämpnings- och tolkningsproblem av var underhållsansvaret upphör kommer alltid att förekomma och kan inte lämpligen undanröjas genom detaljerad skrivning i avtalet.

3. Definition av begreppet Storstockholm

I förslaget avtal specificeras vilka kommuner som ingår i begreppet Storstockholm så vitt avser koloniträdgårdssupplätelser inom kommungränsen. Med begreppet Storstockholm avses i detta avtal följande kommuner: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby. Begreppet används i det sammanhang då avtalet anger vilka som får bli medlemmar i en koloniförening. Det är av betydelse att de som har möjlighet att få tillgång till en kolonilott inte har alltför stort geografiskt avstånd till Stockholm. Förslaget innebär en rimlig avgränsning utan att göra frågan komplicerad.

4. Förslag till medlemsavtal

Medlemsavtalen mellan den enskilde medlemmen och föreningen har anpassats till det nya innehållet i arrendeavtalen. Detta gäller exempelvis den maximala ytan för stugor, verandor och uthus. I medlemsavtalen skärps även formuleringarna för att underlätta för en förening att utesluta medlemmar som inte följer avtalet.

5. Förslag till ordningsföreskrifter

Mindre justeringar har gjorts i de nu gällande ordningsföreskrifterna. Föreskrifterna reglerar vad föreningsmedlemmarna får och inte får göra med sina kolonilotter. Föreskrifterna är på så sätt av betydelse för kommunen.

Övrigt

I samband med arbetet med att ta fram ett nytt arrendeavtal har frågan om ett mer formaliserat koloniträdgårdsråd uppkommit. FSSK anser att detta behov finns, till exempel vid tvister och då föreningar måste sägas upp med mera. Stadsledningskontoret föreslår att trafik- och renhållningsnämnden får ansvaret att samordna koloniträdgårdsfrågor och för Forum för koloniträdgårdar.

Representanterna i arbetsgruppen anser att koloniområdena även fortsättningsvis ska vara till för odling och rekreation. Att generellt tillåta vatten- och avlopp i kolonistugorna kan innebära att koloniområdena omvandlas till sommarstugeområden. Medlemmar kan i enskilda fall ansöka om tillstånd för detta.

Koloniträdgårdsboken "Leve koloniträdgården" är en samling råd, anvisningar och rekommendationer för koloniträdgårdsverksamheten i Stockholm. Boken som gavs ut år 1985 är ett bra stöd för kolonisten, föreningen och för staden. Arbetsgruppen föreslår att en uppdatering av skriften utreds, dock är det inte nödvändigt att så sker innan de nya avtalen ingås.

I nuvarande avtal anges att den förening som har avtal med staden ska vara ansluten till FSSK. I förslaget till nytt avtal tas detta krav bort eftersom bland annat är det rimligt att även koloniträdgårdsföreningarna innefattas av föreningsfriheten.

Synpunkter från Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK)

Stor enighet mellan staden och FSSK har rått om avtalens innehåll. Det är i princip endast tre frågor där staden och FSSK har olika uppfattningar. Den ena är kravet på att föreningarna ska vara anslutna till FSSK. Stadens representanter anser inte att detta ska vara kvar med hänvisning till föreningsfriheten medan FSSK vill att föreningarna ska vara anslutna till förbundet. Det andra gäller reinvesteringar av

ledningarna inom koloniområdena där det finns olika uppfattningar om vilken part som ansvarar för detta. Det tredje gäller nivån på höjningen av arrendeavgiften.

Juridiska frågor

Marken som koloni- och odlingsträdgårdarna är etablerade på har upplåtits till koloniträdgårdsföreningarna med arrendeavtal. För de områden där det är tillåtet att uppföra stugor gäller reglerna om bostadsarrende medan för odlingslotterna gäller reglerna om lägenhetsarrende. Medan det för lägenhetsarrenden är fritt fram att avtala om i stort sett vilka villkor som helst finns det för bostadsarrenden vissa skyddsregler enligt 10 kap jordabalken. En del av dessa kan parterna avtala bort men det kräver då ett godkännande av arrendenämnden. De föreslagna arrendeavtalen innehåller därför ett förbehåll om arrendenämndens godkännande av de avvikande villkoren för sin giltighet.

Avtalen föreslås löpa på fem år. Normalt är detta den kortaste möjliga upplåtelse-tid enligt lag.

För stadens del är det respektive stadsdelsnämnd som avtalar med koloniträdgårdsföreningarna. Vissa villkor i avtalet måste anpassas till varje enskilt koloniområde, till exempel storleken på stugorna. Stadsdelsnämnderna ansvarar således för att avtalen anpassas till de lokala förutsättningarna inom ramen för standardavtal.

Koloniträdgårdsföreningen upplåter i sin tur ett underarrende till föreningsmedlemmarna på motsvarande villkor som anges i huvudarrendet. För att avtalet mellan stadsdelsnämnderna och föreningarna ska fungera på bästa sätt är det viktigt att avtalen för underarrendena utformas korrekt.

Vid en förlängning av ett avtal om bostadsarrende ska avgift utgå med skäligt belopp. Om parterna inte är eniga bestäms avgiften så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till avtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. En värdering av arrenderättens värde ligger inom nivån 5 -15 kronor per kvm för bostadsarrenden och 1- 2 kronor per kvm för lägenhetsarrenden. Med hänsyn till de särskilda villkor i upplåtelsen som inskränker koloniträdgårdsföreningarnas möjligheter och rättigheter bör arrendeavgiften för bostadsarrenden ligga i spannets nedre del.

Både nu gällande arrendeavtal och de i ärendet föreslagna avtalen innehåller en skrivning om att avtalen automatiskt upphör vid avtalstidens slut, utan särskild uppsägning. Ett sådant villkor strider mot skyddsreglerna för bostadsarrenden och

kräver dispens från arrendenämnden. Dispens har tidigare medgetts och om det även fortsättningsvis medges behöver staden inte säga upp avtalen för att arrendet ska upphöra.

Om arrendeförhållandet ska bestå men med ändrade villkor ska arrendatorerna meddelas om detta genom en uppsägning senast ett år före arrendetidens utgång. Om parterna är överens om de nya villkoren kan avtalet omedelbart ingås. Därefter behövs arrendenämndens godkännande av de avvikande avtalsvillkoren för bostadsarrende. Parterna är sedan bundna av det nya avtalet. I det fall parterna inte är överens krävs att stadsdelsnämnden hänskjuter en tvist om arrendevillkoren till arrendenämnden två månader före den löpande arrendeperiodens utgång. Arrendenämnden avgör om de begärda villkoren är skäliga för arrendeförhållandet.

Arrendeavgifter

Exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor behandlar den 11 mars 2009 en promemoria (E 07-5147-1907) Angående arrendeavgifter för koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom Stockholms kommun. I ärendet rekommenderas att nya arrendeavgifter för koloniträdgårdar fastställs till en nivå inom intervallet 5-15 kronor per kvm lottyta och för fritidsträdgårdar till 1-2 kronor per kvm lottyta samt att arrendeavgifter omräknas med 100 procent av konsumentprisindex årligen.

Vid de tjugofemåriga upplåtelseerna som gjordes den 1 oktober 1985 bestämdes avgifterna till 1,60 kronor per kvm lottyta för koloniträdgårdar och till 0,50 kronor per kvm lottyta för fritidsträdgårdar. Avgifterna omräknas med 60 procent av förändringen av konsumentprisindex.

Stockholms kommun har även andra avtal med koloniträdgårdar och de arrendeavgifter som fastighetsnämnden beslutade om från 1991 innebär vid nyupplåtelse 4 kronor per kvm lottyta för koloniträdgårdar och 1 krona per kvm lottyta för fritidsträdgårdar. Omräkning med 60 procent av konsumentprisindex till år 2007 ger 4,64 kronor per kvm lottyta respektive 1,16 kronor per kvm lottyta. Räknar man om med 100 procent av konsumentprisindex till januari 2009 blir avgifterna 5,24 kronor per kvm lottyta respektive 1,31 kronor per kvm lottyta.

Det är inte känt av vilket skäl avgifter i nu gällande avtal omräknas med enbart 60 procent av konsumentprisindex. Ett skäl kan vara att inflationen fram till 1985 hade varit hög och att den förväntades fortsätta att vara det. Inflationen har sedan mitten på 90-talet legat omkring två procent. Riksbanken har som mål att den inte ska överstiga två procent och har i stort sett lyckats med att hålla sin målsättning.

Lotterna för koloniträdgårdar är i allmänhet 300-400 kvm men det finns mindre lotter om exempelvis cirka 150 kvm på Årstafältet. Fritidsträdgårdarna är mestadels om cirka 100-150 kvm.

Åkermark kan jämföras med fritidsträdgårdar och arrendeavgiften för bra åkermark uppgår till cirka 2 000 kronor per hektar eller 0,20 kronor per kvm. För all åkermark inom Stockholms kommuns gränser torde dock finnas förväntningar om annan användning och ett högre markvärde varför även arrendeavgift för fritidsträdgårdar bör vara högre. Arrendeavgift för fritidsträdgårdar bör därför ligga inom intervallet 1-2 kronor per kvm lottytta.

Hembudsförfarande

Husen på kolonilotterna säljs inte till marknadsmässiga priser utan ett hembuds-förfarande gäller vid försäljning. En värdering görs enligt en speciell värderingsmodell som från början tagits fram av Stockholms stad. FSSK uppdaterar värderingslistan och håller kontinuerliga värderingskurser för värderare inom medlemsföreningarna. Om medlemmen inte accepterar det vid värdering fastslagna värdet äger medlemmen rätt att påkalla prövning hos arrendenämnden. Hembuds-förfarandet beskrivs i medlemsavtalet.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom stadsledningskontorets förnyelseavdelning i samråd med finansavdelningen och juridiska avdelningen. Samråd har också skett med representanter från Södermalms stadsdelsförvaltning och exploateringskontoret. FSSK har lämnat synpunkter vilka bifogas ärendet.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret menar att koloniträdgårdsverksamheten är en viktig verksamhet som är till nytta för stadens medborgare och som kommer att fortsätta en lång tid framöver. Det är ett tilltalande inslag i stadsbilden som även allmänheten får del av.

Stadsledningskontoret föreslår att arrendeavgiften för koloniträdgårdar fastställs till 5,50 kronor per kvm lottytta per år och för fritidsträdgårdar till 1,30 kronor per kvm lottytta per år med en årlig uppräkningsgrad på 100 procent av konsumentprisindex. Stadsledningskontoret anser att avgiften är skälig bland annat med hänsyn till att föreningarna tar över kostnader för alla byggnader inom koloniområdena med undantag av byggnader med kulturmiljövärde och att arrendeavgiften i princip motsvarar avgiften för 1991 omräknad enligt 100 procent av konsumentprisindex fram till och med januari 2009.

I de nya avtalen regleras en maximalt tillåten storlek på kolonistugor, verandor och uthus samt stugornas maximala höjd. Tidigare har detta reglerats enbart genom detaljplanen. Avtal kan för vissa områden komma att inskränka byggrätten i förhållande till detaljplan. Den allmänna finansöron innebär också att fastighetsmarknadens priser minskar.

Höjningen av arrendeavgiften innebär för exempelvis Eriksdalslundens koloniträdgårdsförening som betalar enligt det avtal som slöts 1985 följande: Föreningen betalade 2008 ett arrende på 76 659 kronor per år eller en snittkostnad på 543 kronor per koloniträdgårdslott och år. Med det nya avtalet kommer föreningen att betala 162 257 kronor per år eller en snittkostnad på 1 150 kronor per koloniträdgårdslott och år.

Koloniträdgårdsboken "Leve koloniträdgården" är en samling råd, anvisningar och rekommendationer för koloniträdgårdsverksamheten i Stockholm. Boken som gavs ut år 1985 är ett bra stöd för kolonisten, föreningen och för staden. FSSK bör ansvara för och bekosta en uppdatering av "Leve koloniträdgårdar".

Stadsledningskontoret föreslår vidare att mallen för arrendeavtal för koloniträdgårdsföreningarna respektive fritidsträdgårdsföreningarna inom kommungränsen godkänns. Mallen för medlemsavtal mellan koloniträdgårdsföreningar respektive fritidsträdgårdsföreningar och deras medlemmar godkänns. Ordningsföreskrifter för koloniträdgårds- respektive fritidsträdgårdsföreningarnas medlemmar godkänns.

Stadsdelsnämnderna ska bevaka arrendeavtalen som går ut år 2010 och säga upp dem för ändring av villkor. Stadsdelsnämnderna får också i uppdrag att i samråd med kulturnämnden inventera vilka byggnader inom koloniområdena som ska övertas av respektive koloniförening. Fastighetsnämnden får i uppdrag att förvalta de byggnader som är kvar i stadens ägo. Trafik- och renhållningsnämnden får samordningsansvaret för koloniträdgårdsfrågor och för samrådsorganet "Forum för koloniträdgårdar" med representanter från bland annat stadsdelsförvaltningarna, miljöförvaltningen och FSSK. Trafik- och renhållningsnämnden får också i uppdrag att i samråd med stadsdelsnämnderna bevaka avtalen vid arrendetidens slut.

Bilagor

1. Nytt arrendeavtal för fritidsträdgård
2. Nytt arrendeavtal för koloniträdgård
3. Nytt arrendekontrakt – medlemsavtal, koloniträdgårdsförening



4. Nytt arrendekontrakt – medlemsavtal, fritidsträdgårdsförening
5. Nya ordningsföreskrifter för föreningarnas medlemmar
6. Synpunkter från Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK)



BILAGA 1.

KONTRAKTSNUMMER:

FASTIGHETSBECKNING:

STADSDEL:

Mellan Stockholms kommun genom dess stadsdelsnämnd, nedan kallad kommunen, och fritidsträdgårdsföreningen , nedan kallad föreningen, har träffats följande.

ARRENDEAVTAL FÖR FRITIDSTRÄDGÅRDAR

§ 1

Kommunen upplåter till föreningen det på bifogade karta, bilaga 1, med röd linje markerade området på fastigheten vilket är beläget vid i Stockholm. Området får endast användas för fritidsträdgårdsändamål. Inom det med rött markerade området utgörs kvm av lottmark, som särskilt utmärkts på kartan, att av föreningen upplåtas till föreningens medlemmar. Upplåtelsen sker i form av lägenhetsarrende.

§ 2

Upplåtelsen avser en tid av fem år, räknat från den . Upplåtelsen upphör utan uppsägning vid avtalsperiodens slut varvid skall beaktas att arrenderätten inte är förenad med rätt till förlängning, se § 10.

Den utgående arrendeavgiften skall från och med dagen för återtagandet minskas med vad som därav belöper på den återtagna marken.

§ 3

Den årliga arrendeavgiften utgör kronor för det första arrendeåret.

Avgiften för efterföljande arrendeår ökas eller minskas i proportion till förändringen av konsumentprisindex. Beräkningsreglerna och definitioner finns i bilaga 2, varvid basavgiften skall vara kronor.

Avgiften ska med halva beloppet utan anfordran förskottsvis inbetalas till kommunen varje den 1 oktober och 1 april med början den .

Den överenskomna arrendeavgiften kan, om kommunfullmäktige så skulle besluta, sänkas även under pågående arrendeperiod.

§ 4

Byggnad eller annan fast anläggning får inte uppföras inom området utan godkännande av kommunen.

§ 5

Föreningen förbinder sig att:

- a) Ombesörja och bekosta underhållet av samtliga inom området för koloniträdgårdsverksamhetens direkta behov anlagda ledningar och samtliga uppförda gemensamma byggnader, inhägnader och övriga anläggningar samt *fondera* erforderliga medel för underhåll.
- b) Svara för latrin- och sophämtning samt erforderlig renhållning.
- c) Erlägga avgift enligt gällande taxa för förbrukat vatten, erlægga hyra för mätare samt kostnad för dennas uppsättning och nedtagning och för urtappning av rörledningar. Uppsättning och borttagning av mätare ombesörjes av Stockholm Vatten.
- d) Hålla uthus och övriga anläggningar försäkrade.
- e) Antaga och vidmakthålla av kommunen godkända stadgar.
- f) Upprätta och antaga ordningsregler för området. Av kommunen godkända standardregler har upprättats. Avvikelser skall underställas kommunen för godkännande
- g) Endast upplåta lott till person som är medlem av föreningen och är folkbokförd i Stor-Stockholm (Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby.).
- h) Upplåta lott endast till person som inte innehar arrenderätt till annan kolonilott i av kommunen eller av annan Stor-Stockholmskommun upplåten koloniträdgårdsområde.
- i) Hålla området i städat och vårdat skick
- j) Inte tillåta privata avlopps- eller vattenledningar av vad slag det vara må utan att kommunen lämnat tillstånd i varje särskilt fall
- k) Följa gällande lagar och bestämmelser på miljöområdet.
- l) Lämna kommunen eller av kommunen utsedd person erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning av området.
- m) Inte inskriva eller på annan överlåta detta kontrakt
- n) Trädbeståndet inom arrenderat område ansvarar kommunen för. Gäller ej mindre prydnads- och fruktträd planterade av föreningen.

§ 6

Föreningen medger, att Stockholms kommun eller annan, som därtill har kommunens tillstånd får framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över området med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader. Föreningen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada.

§ 7

Kommunen friskriver sig från allt ansvar för skada på området eller där befintlig egendom av vad slag det vara må som icke förorsakats av åtgärd från kommunen eller dess befattningshavares sida.

§ 8

Föreningen skall upplåta kolonilotterna till föreningens medlemmar enligt av kommunen godkänt formulär till arrendekontrakt - medlemsavtal.

§ 9

Föreningen skall till kommunen årligen översända protokoll från årsmötet utvisande styrelsens sammansättning samt vem som äger teckna föreningens firma under verksamhetsåret.

§ 10

Om marken efter avtalets utgång ska användas till fritidsträdgårdar har föreningen företrädesrätt till ny upplåtelse. Förhandlingar om nytt avtal skall därvid upptas senast femton månader innan avtalet upphör.

§ 11

I övrigt gäller vad i lag stadgats om jordägares och arrendatorers rättigheter och skyldigheter varvid särskilt de i 8 kap. 23 § jordabalken angivna bestämmelserna om förverkande skall beaktas.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit ett vardera.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun

För Fritidsträdgårdsföreningen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

.....

Bevittnas:

.....



KONTRAKTSNUMMER:

FASTIGHETSBECKNING:

STADSDEL:

Mellan Stockholms kommun genom dess stadsdelsnämnd, nedan kallad kommunen, och Koloniträdgårdsföreningen , nedan kallad föreningen, har träffats följande

ARRENDEAVTAL FÖR KOLONITRÄDGÅRD

Inledning

Syftet med upplåtelsen är att tillhandahålla mark att användas för koloniträdgårdsodling samt uppförandet av en mindre kolonistuga. Upplåtelsen är ett bostadsarrende enligt 10 kap 1 § 2 stycket jordabalken.

Med begreppet Stor-Stockholm avses i detta avtal följande kommuner: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby.

Med begreppet anläggning avses i detta avtal byggnader, ledningar, skjul, bodar, inhägnader, stängsel, och på rot stående träd och buskar.

§ 1

Kommunen upplåter till föreningen det på bifogade karta, bilaga 1, med röd linje markerade området på fastigheten vilket är beläget vid Stockholm. Området får endast användas för koloniträdgårdsändamål. Inom det med rött markerade området utgörs kvm av lottmark, som särskilt utmärkts på kartan, att av föreningen upplåtas till föreningens medlemmar.

Inom området är det endast tillåtet att bebygga varje enskild lott med sammanlagt kvm, varav kvm stuga, kvm veranda och kvm bod. Därutöver får ett trädäck om maximalt 15 kvm anläggas på lotten. Stugans höjd till taknocken får inte överstiga 3,50 m. Taklifthöjden får inte överstiga 2,20 m. Byggnaden får uppföras i endast en våning utan inredd vind.

§ 2

Upplåtelsen avser en tid av fem år, räknat från den . Upplåtelsen upphör utan uppsägning vid avtalsperiodens slut varvid skall beaktas att arrenderätten inte är förenad med rätt till förlängning, se dock § 10.

Ovanstående villkor avviker till viss del från jordabalkens bestämmelser och gäller endast under förutsättning av arrendenämndens godkännande. Kommunen skall efter undertecknande ombesörja ansökan om arrendenämndens godkännande. Detta förfarande är inte nödvändigt om det redan finns ett av arrendenämnden godkänt exemplar av innehållet i detta avtalsformulär.

§ 3

Årliga arrendeavgiften utgör kronor för det första arrendeåret.

Avgiften för efterföljande arrendeår ökas eller minskas i proportion till förändringen av konsumentprisindex, se bifogade indexklausulen bilaga 2. Basavgiften är kronor.

Avgiften skall utan anfordran inbetalas med halva beloppet förskottsvis till kommunen varje år den 1 oktober och den 1 april med början den .

Den överenskomna arrendeavgiften kan, om kommunfullmäktige så skulle besluta, sänkas även under pågående arrendeperiod.

§ 4

Kommunen har rätt att utföra kontroll och tillsyn över byggnadsverksamheten och övriga anläggningar inom koloniområdet.

§ 5

Föreningen förbinder sig att:

- a) Ombesörja drift och bekosta underhållet av samtliga inom området för koloniträdgårdens verksamhetens direkta behov anlagda ledningar och samtliga uppförda gemensamma byggnader, inhägnader och övriga anläggningar samt fondera erforderliga medel för underhåll.
- b) Svara för latrin- och sophämtning samt erforderlig renhållning.
- c) Erlägga avgift enligt gällande taxa för förbrukat vatten, erlagga hyra för mätare samt kostnad för dennas uppsättning och nedtagning och för urtappning av rörledningar. Uppsättning och borttagning av mätare ombesörjes av Stockholm Vatten.
- d) Hålla uthus och övriga anläggningar fullt försäkrade.
- e) Antaga och vidmakthålla av kommunen godkända stadgar.
- f) Upprätta och antaga ordningsregler för området. Av kommunen godkända standardregler har upprättats. Avvikelse skall underställas kommunen för godkännande
- g) Endast upplåta lott till person som är medlem av föreningen och är folkbokförd i Stor-Stockholm.
- h) Upplåta lott endast till person som inte innehar arrenderätt till annan kolonilott i kommunen eller koloniträdgårdsområde inom Stor-Stockholm upplåten av annan kommun.

- i) Tillse att de på lotterna befintliga stugor endast används under tiden 1 april – 30 september samt under tiden 1 oktober – 31 mars sporadiskt (vid helger och veckoslut eller jämförbar ledighet).
- j) Hålla området i städat och vårdat skick
- k) Följa bestämmelserna hos stadsbyggnadskontoret gällande byggärenden.
- l) Noggrant följa byggbestämmelserna för området.
- m) Inte tillåta enskilda avlopps- eller vattenledningar av vad slag det vara må utan att kommunen lämnat tillstånd i varje särskilt fall.
- n) Följa gällande lagar och bestämmelser på miljöområdet.
- o) Lämna kommunen eller av kommunen utsedd person erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning av området.
- p) Inte inskriva eller på annan överlåta detta kontrakt
- q) Trädbeståndet inom arrenderat område ansvarar kommunen för utom vad gäller prydnads- och fruktträd planterade av föreningen.

§ 6

Föreningen medger, att Stockholms kommun eller annan, som därtill har kommunens tillstånd får framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över området med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader. Föreningen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada.

§ 7

Kommunen friskriver sig från allt ansvar för skada på området eller där befintlig egendom av vad slag det vara må som icke förorsakats av åtgärd från kommunen eller dess befattningshavares sida.

§ 8

Föreningen skall upplåta kolonilotterna till föreningens medlemmar enligt av kommunen godkänt formulär till arrendekontrakt. Föreningen förbinder sig att då arrendeavtalet mellan förening och medlem avviker från standardavtalet, insända båda exemplaren av kontraktet till kommunen som skall begära arrendenämndens godkännande av bestämmelserna i medlemsavtalets §§ 1 och 5.

§ 9

Föreningen skall till kommunen årligen översända protokoll från årsmötet utvisande styrelsens sammansättning samt vem som äger teckna föreningens firma under verksamhetsåret.

§ 10

Om marken efter avtalets utgång skall användas till koloniträdgårdsändamål har föreningen företrädesrätt till ny upplåtelse. Förhandlingar om nytt avtal skall därvid upptas senast femton månader innan avtalet upphör.

§ 11

I övrigt gäller vad i lag stadgats om jordägares och arrendatorers rättigheter och skyldigheter varvid särskilt de i 8 kap 23 § jordabalken angivna bestämmelserna om förverkande skall beaktas.

§ 12

Detta avtals giltighet är beroende av arrendenämndens godkännande av de avtalade avvikelserna. För det fall arrendenämnden inte godkänner avtalets avvikelser förfaller avtalet i sin helhet.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit ett vardera.

Stockholm den

Stockholm den

För Stockholms kommun

För Koloniträdgårdsföreningen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

ARRENDEKONTRAKT - MEDLEMSAVTAL

Fritidsträdgårdsföreningen

.....

Här nedan kallad föreningen, upplåter härmed till

namn.....

personnummer.....

adress.....

vilken skall vara medlem av nämnda förening, nedan kallad med-

lemmen, arrenderätten till kolonilott nr omkvm,

på det område som föreningen arrenderar av Stockholms Stad

.....

För upplåtelsen skall följande villkor gälla:

§ 1 Upplåtelsen avser en tid om ett år (1) år, räknat från den

Uppsägningen ska senast ske en månad före det att avtalet ska upphöra.. Avtalet förlängs med ett (1) år i taget till dess att avtalet sägs upp eller medlemskapet i föreningen upphör.

Upplåtelsen sker i form av lägenhetsarrende.

Om föreningens arrendeavtal med jordägaren upphör att gälla upphör även detta avtal vid samma tidpunkt. Ändras villkoren i arrendeavtalet med Stockholms stad ändras även motsvarande villkor i detta avtal.

§ 2 Den årliga arrendeavgiften utgör kronor för det första arrende året. Avgiften ökas eller minskas i proportion till förändringen av konsumentprisindex. Beräkningsregler och definitioner finns i bilaga 1.

Basavgiften är kronor.

Medlemmen är även skyldig att betala övriga avgifter enligt Föreningens stadgar och årsmötesbeslut. Vid tillträdet uppgår avgifterna till kronor. Arrendeavgiften jämte medlemmens årsavgift skall med halva beloppet inbetalas förskottsvis till föreningens kassa varje den 1..... och 1 Med början den 1.....20....

§ 3 Den upplåtna lotten får användas endast för fritidsträdgårdsändamål. Byggnad eller annan anläggning, med undantag av pergola, får inte uppföras på lotten.

Medlemmen är skyldig att vara folkbokförd inom Stor-Stockholm (Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby) och skall vid anfordran kunna styrka detta förhållande.

§ 4 Medlemmen får inte överlåta nyttjanderätt eller upplåta lotten helt eller delvis åt annan utan föreningens skriftliga medgivande samt eventuella villkor för detta.

§ 5 Om medlemmen vill frånträda arrendet skall detta skriftligen anmälas till föreningens styrelse.

§ 6 Medlemmen är skyldig att hålla lotten i städad och vårdat skick. Vårarbetena skall varje vår vara avslutade den 15 juni.

Medlemmen är skyldig att följa föreningens av Stockholms stad godkända stadgar och ordningsföreskrifter.

Om medlemmen åsidosätter sina skyldigheter och efter tillsägelse rättelse inte sker inom föreskriven tid, är föreningen berättigad att på medlemmens bekostnad låta vidta erforderliga åtgärder.

§ 7 Föreningen friskriver sig från ansvar för skada, som inte förorsakats genom åtgärd från föreningen.

§ 8 För kontroll och tillsyn är medlem skyldig, att där så påfordras, lämna föreningens eller Stockholms Stad representanter begärda upplysningar och tillfälle till besiktning av kolonilotten. Skulle vid föreningens besiktning finnas att medlemmen brustit i sin skyldighet enligt § 6, äger föreningen, där rättelse inte sker inom föreskriven tid, på medlemmens bekostnad låta utföra erforderligt underhålls- och reparationsarbete.

§ 9 Medlemmen medger, att Stockholm Stad eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, får framdra och vidmakthålla ledningar i eller över lotten med erforderliga ledningsstolpar. Medlemmen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för direkta skador på lottens planteringar.

§ 10 Upphör eller beviljas inte medlemskap i föreningen skall arrenderätten vara förverkad enligt 11 § p. 5 nedan.

§ 11 Arrenderätten är jämlikt bestämmelserna i jordbalken förverkad och föreningen berättigad att uppsäga detta kontrakt till omedelbart upphörande om medlemmen

- 1) dröjer med erläggande av arrendeavgift utöver en månad efter förfallodagen,
- 2) gör sig skyldig till vanvård av lotten,
- 3) nyttjar lotten eller del därav till annat ändamål än fritidsodling,
- 4) mot bestämmelser i §§ 4 och 5 åt annan helt eller delvis upp låter arrenderätten eller
- 5) i övrigt bryter mot någon i detta kontrakt angiven bestämmelse, vars iakttagande är av synnerlig vikt för föreningen.

§ 12 Är arrenderätten i följd av de i § 11 angivna bestämmelserna förverkad men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt att uppsäga kontraktet, eller har i alla fall, som i punkterna 4 och 5 avses, föreningen inte uppsagt kontraktet inom sex (6) månader från det föreningen fick vetskap om förhållandet, som där avses, äger föreningen inte sedan åberopa förhållandet som grund för uppsägning.

§ 13 Sker uppsägning av anledning, som anges i § 11, är medlemmen skyldig att ha avflyttat inom trettio (30) dagar. Om uppsägning sker i fall som avses i § 11 punkt 1, äger dock medlemmen återvinna arrenderätten om han senast tolfte vardagen från uppsägning betalar arrendeavgiften.

§ 14 Vid förverkande av arrenderätten enligt § 11 äger medlemmen inte återfå någon del av erlagda arrendeavgifter.

§15 Medlemmen äger företrädesrätt framför andra att vid varje upplåtelsestids slut erhålla ny upplåtelse av lotten, under förutsättning att medlemmen inte påtagligt eftersatt sina förpliktelser och att lotten ånyo skall upplåtas för fritidsträdgårdsändamål.

§16 Avlider medlemmen före arrendetidens utgång, antages som arrendator i den avlidnes ställe den som genom bodelning, arv eller testamentariskt förordnande tillagts arrenderätten, om han söker och beviljas inträde i föreningen. Till dess så har skett är dödsboet skyldigt att anmäla en kontaktperson till föreningen.

Kan ingen ny arrendator antagas på det sätt som sägs ovan, skall dödsboet inom sex månader efter dödsfallet göra anmälan till föreningens styrelse enligt § 5 ovan.

§17 Muntliga överenskommelser vid sidan av detta kontrakt är inte bindande.

§18 Detta kontrakt får inte inskrivas.

§19 Där inte annat följer av detta kontrakt, gäller för arrendeförhållandet vad i allmän lag finns stadgat till reglerande av jordägarens och arrendators rättigheter och skyldigheter.

§20 Detta arrendekontrakt är godkänt av Stockholms Stad.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den / 20

Stockholm den / 20

För fritidsträdgårdsföreningen:

Nya medlemmen

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

Underskrift av föreningens
firmatecknare

Underskrift av medlemmen

namnförtydligande

namnförtydligande

Uppsägning:

Detta avtal uppsägs fr. o. m. _____

För föreningen

Medlemmen

ARRENDEKONTRAKT - MEDLEMSAVTAL

Bilaga 4

Koloniträdgårdsföreningen

Här nedan kallad föreningen, upplåter härmed till

Namn

Personnummer

Adress

vilken skall vara medlem av nämnda förening, nedan kallad

medlemmen, arrenderätten till kolonilott nr om kvm,

på det område som föreningen arrenderar av Stockholms Stad

För upplåtelsen skall följande villkor gälla:

§ 1. Upplåtelsen avser en tid om fem år, räknat från den . Uppsägningstiden är ett år. Om uppsägning inte sker skall medlemmen inte ha rätt till förlängning om inte föreningen medgivits rätt till förlängning av sitt avtal med Stockholms stad. Denna bestämmelse avviker från regeln i jordabalken 10 kap 3 § 2 stycket.

Ovanstående avvikelser gäller endast under förutsättning av arrendenämndens godkännande. Föreningen skall snarast insända båda exemplaren av det undertecknade avtalet till Stockholms stad. Staden skall sedan ombesörja ansökan om arrendenämndens godkännande. Detta förfarande är inte nödvändigt om det redan finns ett av arrendenämnden godkänt exemplar av detta avtalsformulär.

Eventuella kostnader i samband med ansökan skall betalas av medlemmen.

§ 2. Årliga arrendeavgiften utgör kronor för det första arrendeåret. Avgiften ökas eller minskas i proportion till förändringen av 100 procent konsumentprisindex. Beräkningsregler och definitioner finns i bilaga 1.

Basavgiften är kronor.

Arrendeavgiften jämte medlemmens årsavgift skall med halva beloppet inbetalas förskottsvis till föreningens kassa varje år den

och Med början den .

§ 3. Den upplåtta lotten får användas endast för koloniträdgårdsändamål.

Medlemmen får använda på lotten uppförd kolonistuga under tiden 1 april – 30 september samt vid helger och veckoslut eller jämförbar ledighet under tiden 1 oktober – 31 mars.

Medlemmen är skyldig att vara folkbokförd inom Stor-Stockholm och skall vid anfordran styrka detta förhållande. Med begreppet Stor-Stockholm avses i detta avtal följande kommuner: Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö och Täby.

§ 4. Medlemmen får inte utan föreningens skriftliga medgivande åt annan upplåta nyttjanderätt till lotten eller till på lotten uppförd byggnad. Medlemmen får med föreningens skriftliga medgivande överlåta äganderätten till lotten uppförd byggnad till familjemedlem som deltagit i skötsel.

§ 5. Om medlemmen vill frånträda arrendet skall detta skriftligen anmälas till föreningens styrelse. Styrelsen skall härfter ombesörja värdering av byggnaden/erna i enlighet med de riktlinjer som antagits av Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar den 19 april 1979. Byggnaden/erna skall anses hembjudna till föreningen för det vid värderingen fastslagna värdet. Föreningen skall inom en månad från de anmälan kom föreningen tillhanda meddela medlemmen om föreningen önskar anta hembudet.

Om medlemmen inte accepterar det vid värderingen fastslagna värdet äger medlemmen, inom en månad från det föreningen förklarat sig anta hembudet rätt att påkalla prövning av värdet. Prövningen skall ske genom arrendenämnden i Stockholms län som skiljenämnd. Prövningen skall därvid göras på grundval av de ovan angivna riktlinjerna.

Om föreningen inte inom en månad efter medlemmens anmälan eller inom en månad från skiljenämndens utslag har förklarat sig anta hembudet äger medlemmen rätt att för det fastställda värdet överlåta arrenderätten och byggnaderna till annan som föreningen skäligen kan godta.

Denna bestämmelse avviker från regeln i jordabalken 10 kap 7 § 2 stycket. Denna avvikelse gäller endast under förutsättning av arrendenämndens godkännande. Föreningen skall snarast insända båda exemplaren av det undertecknade avtalet till Stockholms Stad, se dock under § 1. Staden skall sedan ombesörja ansökan om arrendenämndens godkännande. Eventuella kostnader i samband med ansökan skall betalas av medlemmen.

§ 6. Medlemmen är skyldig att väl underhålla på lotten uppförd byggnad. Om den förstörs eller skadas av eld eller annat sätt, skall den inom av föreningen bestämd skälig tid ha återuppbyggt eller reparerats, om inte annan överenskommelse träffas mellan föreningen och medlemmen. Även övriga befintliga anläggningar, såsom stängsel, skjul eller bod, skall underhållas av medlemmen.

Inom detta område är det endast tillåtet att uppföra och bibehålla en byggnad om maximalt kvm yta, öppen veranda om maximalt kvm yta samt förråd om maximalt kvm yta. Därutöver får ett trädäck om maximalt 15 kvm anläggas på lotten. Stugans höjd till taknocken får inte överstiga m. Taklisthöjden får inte överstiga m. Byggnaden får uppföras i endast en våning utan inredd vind.

Medlem är skyldig att följa bestämmelser i handläggningsordning för byggnadsärenden. För närmare information hänvisas till Stockholms stadsbyggnadskontors hemsida.

Medlemmen är skyldig att hålla lotten i städat och vårdat skick. Vårarbetena skall varje vår vara avslutade den 15 juni.

Medlemmen äger inte rätt att ha enskilda avlopps- eller vattenledningar av vad slag det vara må utan att föreningen eller Stockholms stad lämnat tillstånd i varje särskilt fall

Medlemmen är skyldig att följa föreningens av Stockholms stad godkända stadgar och ordningsföreskrifter.

Om medlemmen åsidosätter sina skyldigheter och efter tillsägelse rättelse inte sker inom föreskriven tid, är föreningen berättigad att på medlemmens bekostnad låta vidta erforderliga åtgärder.

§ 7. Föreningen friskriver sig från ansvar för skada, som inte förorsakats genom åtgärd från föreningen.

§ 8. För kontroll och tillsyn är medlem skyldig, att där så påfordras, lämna föreningens eller Stockholms stads representanter begärda upplysningar och tillfälle till besiktning av kolo-nilotten och därpå uppförd byggnad. Skulle vid föreningens besiktning befinnas att medlemmen eftersatt underhåll av byggnader eller brustit i sin skyldighet enligt § 6, äger föreningen, där rättelse inte sker inom föreskriven tid, på medlemmens bekostnad låta utföra erforderligt underhålls- och reparationsarbete.

§ 9. Medlemmen medger, att Stockholm Stad eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, får framdra och vidmakthålla ledningar i eller över lotten med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader. Medlemmen är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnader eller annan anläggning på lotten.

§ 10. Upphör eller beviljas inte medlemskap i föreningen skall arrenderätten vara förverkad enligt 11 § p. 6 nedan.

§ 11. Arrenderätten är jämlikt bestämmelserna i jordbalken förverkad och föreningen berättigad att uppsäga detta kontrakt till omedelbart upphörande om medlemmen

- 1) dröjer med erläggande av arrendeavgift utöver en månad efter förfallodagen,
- 2) gör sig skyldig till vanvård av lotten eller därpå uppförda byggnader och anläggningar,
- 3) nyttjar lotten eller del därav till annat ändamål än koloniträdgård,
- 4) mot bestämmelser i §§ 4 och 5 åt annan helt eller delvis upplåter arrenderätten eller på lotten uppförd byggnad,
- 5) överskrider den maximalt tillåtna byggytan, eller
- 6) i övrigt bryter mot någon i detta kontrakt angiven bestämmelse, vars iakttagande är av synnerlig vikt för föreningen.

§ 12. Är arrenderätten i följd av de i § 11 angivna bestämmelserna förverkad, men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt att uppsäga kontraktet, eller har i alla fall, som i punkterna 4 och 6 avses, föreningen inte uppsagt kontraktet inom sex (6) månader från det föreningen fick vetskap om förhållandet, som där avses, äger föreningen inte sedan återopa förhållandet som grund för uppsägning.

§ 13. Sker uppsägning av anledning, som anges i § 11, är medlemmen skyldig att ha avflyttat på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen. Fardag är den 14 mars. Om uppsägning sker i fall som avses i § 11 punkt 1, äger dock medlemmen återvinna arrenderätten om han senast tolfte vardagen från uppsägning betalar arrendeavgiften.

§ 14. Vid förverkande av arrenderätten enligt § 11 äger medlemmen inte återfå någon del av erlagda arrendeavgifter.

§ 15. Vid uppsägning innan den längsta upplåtelsestid, som föreningen medgivits av Stockholms stad, gått till ända, utgår till medlemmen ersättning enligt mellan staden och föreningen upprättat arrendeavtal närmare angivna grunder.

§ 16. Medlemmen äger företrädesrätt framför andra att vid varje upplåtelsestids slut erhålla ny upplåtelse av lotten, underförutsättning att medlemmen inte påtagligt eftersatt sina förpliktelser och att lotten återigen skall upplåtas för koloniträdgårdsändamål.

§ 17. Avlider medlemmen före arrendetidens utgång, antages som arrendator i den avlidnes ställe den som genom bodelning, arv eller testamentariskt förordnande tillagts arrenderätten, om han söker och beviljas inträde i föreningen. Till dess så har skett är dödsboet skyldigt att anmäla en kontaktperson till föreningen.

Kan ingen ny arrendator antagas på det sätt som anges ovan, skall dödsboet inom sex månader efter dödsfallet göra anmälan till föreningens styrelse enligt § 5 ovan.

§ 18. Muntliga överenskommelser vid sidan av detta kontrakt är inte bindande.

§ 19. Detta kontrakt får inte inskrivas.

§ 20. Där inte annat följer av detta kontrakt, gäller för arrendeförhållandet vad i allmän lag finns stadgat till reglerande av jordägarens och arrendators rättigheter och skyldigheter.

§ 21. Detta arrendekontrakt är godkänt av Stockholms stad.

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den / 20

Stockholm den / 20

För koloniföreningen:

Nya medlemmen

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

Stockholms stad har upplåtit mark till koloni- och fritidsträdgårdar för att bereda innevånarna i staden tillfälle till rekreation och värdefull fritidssysselsättning.

Den upplåtta marken ska disponeras så att den också utgör ett tilltalande inslag i miljön. De som har arrenderätt till kolonilottar måste i sin verksamhet ta hänsyn till detta och till varandra. Därför har Stockholms stad godkänt följande allmänna ordningsföreskrifter. Den enskilda koloniföreningen har rätt att besluta om kompletterande föreskrifter om så visar sig vara nödvändigt eller lämpligt.

1. Byggnader på koloniträdgårdslott ska vara uppförda enligt gällande bestämmelser i arrendekontraktet och vårdas väl. På lott för fritidsträdgård får byggnad inte uppföras, inte heller får lotten inhägnas med staket eller annat stängsel. Den del av fritidsträdgård som används som sittplats och för gräsmatta får bara uppta en mindre del av lotten, cirka 10-15 kvadratmeter. Trädäck om maximalt 15 kvm får anläggas på lotten.
2. Spaljéer för växter och liknande ska smälta väl in i miljön och får inte medföra några hinder för andra kolonister eller odlare. Redskapslådor, vattentunnor, inhägnader för komposter eller liknande ska hållas vårdade och snyggt målade i anvisad färg.
3. Träd, buskar och andra högre växter får inte planteras så att de omgivande lotterna orsakas besvär genom skuggning m.m. Häckhöjden får maximalt vara 1,10 m mot entrésidan.
4. Den upplåtta lotten ska skötas på ett sådant sett att den ger ett vårdat intryck. Odlingarna ska skötas väl och i möjligaste mån hållas fria från ogräs, liksom gångar mellan olika lotter och mellan lotterna. Blast, ogräs och liknande ska samlas i kompost eller föras till anvisad plats. Lotten får inte till någon del användas till upplag för skräp.
5. Bränning av avfall från lotten får endast ske under de av kommunen godkända veckorna (vanligen en på våren och en på hösten) och utan att orsaka skada eller obehag för övriga inom och utom området.
6. Vid vattning ska de vattenposter som finns inom området användas. Vattenhämtning och på-respektive avkoppling av vattenslang ska göras så att marken nedanför och kring vattenposten inte blir vattendränkt. Den som vattnar med slang eller använder spridare får inte lämna dessa utan tillsyn. Vattenslang ska tas bort och ställas undan när vattningen är avslutad. Den som vattnar med slang får inte disponera vattenpost så länge att andra odlare hindras från att vattna.
7. Sällskapsdjur får medföras på lotten. Inom lotten ska djuret ha sådan tillsyn att andra kolonister och odlare inte utsätts för obehag. Hund ska vara kopplad utanför lotten.
8. Arbetet på lotten ska påbörjas i så god tid att lotten är i huvudsak iordningställd och städad den 15 juni. Efter odlingssäsongen ska lotten städas upp före den 1 december.
9. Medlem i föreningen har inte rätt att till någon del överlåta eller upplåta lotten till annan person såvida inte styrelsen har gett skriftligt medgivande. Medlem har heller inte rätt att för eget syfte helt eller delvis bruka annan medlems lott.
10. Medlem som bryter mot dess ordningsföreskrifter kan uteslutas ur föreningen och mister därmed arrenderätten till lotten.

Föreningen Storstockholms Koloniträdgårdar

.....

Synpunkter från Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar angående det förslag till arrendeavtal, som ska gälla från år 2010 för koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom Stockholms kommun.

Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK) är en region inom Svenska Förbundet för Koloniträdgårdar och Fritidsträdgårdar (Koloniträdgårdsförbundet) som tillvaratar medlemsföreningarnas intressen inom Stor-Stockholm. Sedan FSSK:s bilande 1924 har man varit motpart till Staden i kolonifrågor. FSSK har haft överläggningar med tjänstemän från staden, bl.a. Södermalms stadsdelsförvaltning, under hösten och vintern 2007/2008 om den nya mallen för arrendeavtal för Koloniträdgårdar och Fritidsgårdar.

I överläggningarna har staden uttalat en ambition att nya avtal ska kunna tecknas innan avtalstiden löper ut. Avtalsärendet kommer att behandlas i Stockholms Kommunfullmäktige, förmodligen före sommaren. Från Södermalms stadsdelsförvaltning föreslås att principerna i det gamla avtalet från 1985 ska ligga till grund för det nya avtalet from 2010. Det finns dock vissa förändringar som FSSK vill kommentera.

Synpunkter särskilt angående arrendeavgifterna lämnas i Bil 1.

FSSK anser att idén med kolonirörelsen måste hållas levande. Vi tycker att alla som är intresserade av odling ska ha möjligheter att odla och ha en kolonilott. Den som önskar måste också ges en möjlighet att köpa eller uppföra en kolonistuga på de områden det är möjligt. Därför är det för Stockholm speciella hembuds-förfarande så oerhört viktigt. Det innebär att priset för huset inte styrs av marknaden. Värdering görs enligt en speciell värderingsmodell som från början tagits fram av kommunen. FSSK uppdaterar värderingslistan och håller kontinuerliga värderingskurser för värderare inom våra medlemsföreningar för att uppfylla kommunens krav. Den uppdaterade listan skickas till staden för godkännande. (Senast den 23 januari 2007 till Stockholms fastighetskontor).

De äldre kolonisterna med sin erfarenhet och kunskap är viktiga för att lära yngre förstå den tanken med kolonirörelsen. På så sätt förs ett kulturarv vidare över generationer. Att tillsammans ta ansvar för att sköta ett område natur genom att odla för eget bruk och nyttja marken på ett ekologiskt hållbart sätt borde få vara en möjlighet för alla. Att också nya stockholmare från andra länder hittar till kolonierna är viktigt för oss. FSSK arrangerar odlarkurser, lär ut kompostering och anordnar studiedagar. Särskilda blad med odlingstips förmedlas från Koloniträdgårdsförbundet. FSSK arbetar också med Miljödiplomering. Många av våra medlemsföreningar gör resor för att besöka andra trädgårdar.

FSSK vill också framhålla folkhälsoaspekten för kolonister, den som vistas ute, rör sig och upplever odlandets glädje tillsammans med andra lever ett längre och friskare liv. Detta är till gagn för både den enskilde och för samhället genom minskade vårdkostnader.

I Stadens parkprogram finns bl.a. noterat att det 1 km från bostaden skall finns tillgång till odling, där utgör Koloniträdgårdarna en stor del för att detta krav skall uppfyllas av Kommunen. Nämnas bör också att vi kolonister på ett bra sätt bidrar till en bra miljö, vi odlar nära där vi bor, vi har anlagt komposter så att vi inte behöver tillsätta annat gödsel och odlar ekologiskt. Inom kolonirörelsen arbetas med Miljödiplomering i olika nivåer.

FSSK har kurser och utbildning av styrelseledamöter samt övriga funktionärer i föreningarna. Det är ofta komplicerat och svårt att vara styrelseledamot och det behövs utbildning i många fall. Styrelsen ska se till att arrendatorerna kolonisterna följer lagar, avtal och andra bestämmelser. FSSK och därmed också Koloniträdgårdsförbundet bistår sina medlemmar vid tvister av olika slag.

Koloniområdena är inte inhägnade och slutna utan välkomnande små trädgårdar dit allmänheten har fullt tillträde. Många besökare förlägger sina promenader till just koloniområden, vilket är mycket uppskattat.

FSSK menar att det nya avtalet, som fullmäktige ska fatta beslut om, och stadsdelarna undertecknar med sina respektive kolonier ska inledas med en ändamålsparagraf. Vi menar nämligen att främsta syftet för staden inte ska vara att göra koloniområdena ekonomiskt lönsamma utan staden ska i stället tillvara allas möjlighet att vara kolonist, att utveckla kulturarvet, att vara en levande stad, att koloniområden utvecklas ekologiskt hållbart, bevarande av biologisk mångfald m.m.

FSSK föreslår med hänvisning till ändamålet med upplåtandet av marken, att alla ska ges möjligheter till odling, att nya arrendavgifter fastställs inom intervallet 4-5 kr/kvm för stuglotter respektive 1-2 kr/kvm för odlingslotter samt att omräkning bör göras med 60% av KPI.

FSSK menar att det i avtalet ska vara inskrivet att föreningen skall vara medlem i FSSK. Som vi ser det är det till nytta för staden att FSSK är väl fungerande och stark organisation som fullgör uppgifter enligt ovan. Det är till gagn för staden att ha en stark medlemsorganisation att vända sig till för att dryfta olika frågor som rör kolonierna.

FSSK menar att eftersom Stor-Stockholm sammanfaller med Stockholms län bör Stockholms stad ändå i detta avtal och sammanhang, som gäller kolonirörelsen, definiera Stor-Stockholm som omfattande kommunerna inom Stockholms län förutom Norrtälje, Södertälje, Nynäshamn och Nykvarn. FSSK vill erinra om att Stockholms stad, på av staden ägd mark, också har koloniområden i Botkyrka Ekerö, Haninge, Huddinge, Södertälje, Upplands-Bro samt Vallentuna kommuner.

FSSK menar att när det gäller nedgrävda, av staden nedlagda, rör för vattenleverans så ska staden ha ansvar för dessas underhåll.

FSSK menar att den föreslagna maximala takhöjden måste anges för sig i varje föreningskontrakt, liknande det som gjorts för byggytor.

FSSK menar att funktionen som numera upplösta kolonirådet hade ska ersättas av Forum för koloniträdgårdar. I det nuvarande arrendeaftalet finns en formulering under § 2 som lyder "Innan en uppsägning enligt ovan äger rum, skall ärendet tillställas kommunens koloniträdgårdsråd för yttrande". Koloniträdgårdsrådet var ett samarbetsorgan där olika problem och önskemål kunde diskuteras mellan staden och FSSK. I koloniträdgårdsrådet ingick även politiker. Rådet fyllde en stor funktion för kunskap och förståelse.

Nuvarande Forum för koloniträdgårdar fungerar som ett samarbetsorgan mellan FSSK och representanter för staden. Eftersom fler stadsdelar, stadsbyggnadskontoret och miljö- och

hälsoförvaltningen finns representerade i Forumet är det en bra samarbetsform där flertalet kolonifrågor kan hanteras. Exempel på sådana frågor är förändrade upplåtelser, flytt av koloniområde, stadsplaneringsfrågor, lösa förändrade villkor för renhållning och sophantering.

Angående arrendeavgifter för koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom Stockholms kommun.

Tillsammans med stadens tjänstemän har Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK) haft överläggningar med stadens tjänstemän om den nya mallen för arrendeavtal för Koloniträdgårdar och Fritidsgårdar.

FSSK lämnar följande synpunkter på promemorian angående värdering av arrendeavgifter, vilken tagits fram av exploateringskontoret. Dnr E07-5147-1907.

Lagstiftningen säger att vid tvist ska arrendeavgiften vid avtals förlängning fastställas till ett skäligt belopp enligt jordabalken. Detta ska motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. (s 4)

Utgångspunkt för våra synpunkter och frågor är ändamålet bakom stadens upplåtande av markområden till koloniträdgårdsföreningar på förmånliga villkor. I Stockholm påbörjade stadens anläggande av koloniområden för 100 år sedan med syftet att alla ska ges möjligheter till odling och/eller en stuga för sommarbruk. Vi menar att den tanken fortfarande måste vara vägledande vid fastställandet av arrendeavgifter också i framtiden.

Det finns bland våra kolonister många äldre som skulle drabbas hårt om den föreslagna höjningen genomförs. Vi har många gamla kolonister som inte har råd att på sin pension klara en kraftfull höjning av avgifterna. Även barnfamiljer kommer att i många fall drabbas hårt.

FSSK kan inte förstå hur exploateringskontoret utan klargörande motivering och utan hänsyn till ändamålet med kolonier kunnat komma fram till rekommendationen (s 7) Nya arrendeavgifter för koloniträdgårdar föreslås bli fastställda till en nivå inom intervallet 10-15 kr/kvm lottyta och för fritidsträdgårdar till 2 kr/kvm lottyta och att arrendeavgifter bör omräknas med 100% av KPI.

FSSK föreslår med hänvisning till ändamålet med upplåtandet av marken, för att alla ska ges möjligheter till odling, att nya arrendeavgifter fastställs inom intervallet 4-5 kr/kvm resp 1-2 kr/kvm samt att omräkning bör göras med 60% av KPI.

I promemorian sid (1-2) ges en kortfattad beskrivning av områden och vi vill göra följande kommentarer till detta. Allt för att visa att kolonistugor inte kan jämföras med småhus.

Tillgång till vatten sägs finnas nära varje lott. (s 1). Vi kan då konstatera att vattentrycket i koloniområden är lägre än till bostadshus så har vissa områden problem med vattentrycket särskilt i kuperade områden och att det endast finns sommarvatten. Stockholms brandförsvaret menar också att det är vanligt att släckvatten inte finns i gatan, som brandförsvaret kan koppla på utan man är beroende av det släckvatten som finns i bilarna. Brandsäkerheten i äldre koloniområden uppfyller inte moderna krav på brandsäkerhet. Inte heller är samtliga vägar körbara, de är endast anlagda som parkvägar.

I promemorian talas om Riksby koloniområde som riktmärke. De tre koloniområden som finns i anknytning till Bromma är speciella bl.a. genom att det ställs speciella säkerhetskrav från Bromma flyg på bredd av vägar m.m. Det hade kanske varit lämpligt att som riktmärke även ha ett koloniområde inom Skarpnäcks område.

FSSK anser också att det är viktigt att peka på vad som är tillåten bebyggelse (s 2). Tillåten byggyta på stugorna i ytterstaden är 26 kvm + öppen veranda 8 kvm och i innerstaden är tillåten yta 14 kvm + 6 kvm inglasad veranda. Finns även byggyta 8 - 10 kvm. FSSK menar ändå att det finns skäl att arrendet är lika för stugområden oavsett de ligger i innerstaden eller ytterområden.

I ytterstaden (utom Sundby) men inte i innerstaden, säger exploateringskontoret att egen toalett får installeras enligt överenskommelse mellan föreningen och staden. (s 2). Vi vill framhålla att detta är mycket ovanligt och att detta beviljas i princip bara vid sjukdom. Efter 1968 har staden inte lämnat några tillstånd för installation av septitank för enskilda toaletter.

I avsnittet om arrendevillkor (s 3) redogör exploateringskontoret för avgifterna vid de i dag gällande tjugofemåriga upplåtelseerna som gjordes 1 oktober 1985. Avgifterna bestämdes då till 1,60 kr/kvm för koloniträdgård och 0,50 kr/kvm för fritidsträdgård. Avgifterna omräknas med 60% av förändringen av KPI.

För närvarande, säger exploateringsförvaltningen, gäller ett fastighetsnämndsbeslut från 1991 som innebär att avgiften vid nyupplåtelse är 4 kr/kvm för koloniträdgårdar respektive 1 kr/kvm för fritidsträdgård. Omräkning med 60% av förändringen av KPI ger till år 2007: 4,64 kr/kvm resp 1,16 kr/kvm.

Vi kommer nu till förslaget till värdering med värdetidpunkt 1 oktober 2010.

FSSK vill verkligen betona att man inte bör göra jämförelser med ledning av värden för småhusomter (s.4). Stugorna är små i jämförelse, utan indraget vatten och många även utan indragen el. Husen kan inte säljas på öppna marknaden och det är inte meningen att man ska övernatta vintertid eftersom staden satt restriktioner för hur man får nyttja kolonistugorna under tiden 1/10 – 30/4.

På sidan 4 sägs att "Kolonilotterna har i de fallen blivit vanliga fritidshus inom stadens område". Detta är fel – de flesta kolonilotter består av odlingar. Naturligt så har odlandet förändrats genom åren. För 25 år sedan var det mer vanligt med potatis- och rotfruktsodling. Idag odlar man mycket grönsaker av andra sorter, men också blommor, buskar. De senaste åren har odling både i krukor och växthus ökat.

Priset på stugorna varierar mellan 70 000 – 250.000 kr (s 4). FSSK menar att det är endast i undantagsfall något hus värderas till mer än 200.000. Under 2007 såldes också hus för 18.000 kr. Hembudsförfarandet är viktigt för FSSK och innebär mycket arbete för föreningarnas värderare. Genomsnittspriset är ca 100.000 kr för en kolonilott med stuga.

Exploateringskontoret har i promemorian vid bedömningen utgått från riktvärden för koloniområden enligt AFT-2006 och marginalvärdet för tomtmark vid arrendeupplåtelse enligt AFT-2006 i sämre småhusområden. Genom att använda sig av stadens räntekrav om 5% vid arrendeupplåtelse och ett markvärde om 300 kr/kvm kommer kontoret fram till

arrendet 15 kr/kvm. För kolonier med avtal från 1985 innebär detta en höjning med som mest ca 600 %.