Samarbejdsaftale

aftalt mellem

Stiftelsen Hofmansgave
(Stiftelsen)

og

Lejerforeningen Hofmansgaves Sommerby
(Lejerforeningen)

Ikrafttrædelse juli 2021

1. Område

1.1. Hofjægermester Hofman Bang oprettede i første halvdel af 1900-tallet et fritids- og sommerhusområde på Stiftelsens nuværende ejendom med henblik på en sommerhuskoloni af mennesker med fast tilknytning til området.

1.2. Området omfatter p.t. 371 sommerhusgrunde beliggende på 8 matrikelnumre.

2. Lejerforeningen

2.1. Stiftelsen har udlejet området i henhold til grundlejeaftaler med de enkelte grundlejere., hvori er anført, at medlemskab af Lejerforeningen er pligtig for alle grundlejere, og at disse grundlejere er pligtige til at acceptere, at Lejerforeningen har forhandlingsretten for generelle lejevilkår i overensstemmelse med grundlejeaftalerne. Det er i disse aftaler bestemt, at grundlejere skal tåle de ændringer i vilkårene, der måtte kunne aftales mellem Stiftelsen og Lejerforeningen, om de i grundlejeaftalerne anførte forhold.

3. Formål

3.1. Lejerforeningen og Stiftelsen træffer aftale om følgende forhold:

a. Udarbejdelse af standard grundlejeaftale, der skal være gældende og anvendes af Stiftelsen ved indgåelsen af nye grundlejeaftaler eller forlængelse af tidligere indgåede aftaler.
b. Udarbejdelse af ordensreglementet gældende for hele Stiftelsens sommerhusområde.
c. Fastsættelse af administrationsbidrag, som skal betales i tilknytning til lejen.
d. Fastsættelse af gebyr for arbejde/er i forbindelse med ændringer i, forlængelse af og indgåelse af nye kontrakter på lejers foranledning samt andet arbejde, som belaster Stiftelsen, udover den almindelige administration af grundlejemålene.
e. Om øvrige vilkår af fælles interesse for grundlejere og Lejerforeningen i relation til Stiftelsen.

3.2. Parterne er enige om, at for bestående grundlejeaftaler (dvs. lejekontrakter, der ikke er indgået jfr. Denne aftale), kan der ikke ske ændringer i den enkelte grund lejers aftaleretlige rettigheder, udover hvad der er muligt i henhold til disse allerede indgåede aftaler.

4. Ændringer af aftalen m.v.

4.1. Enhver ændring af nærværende aftale eller i de i forbindelse hermed indgåede aftaler, jfr. Punkt 3, kræver enighed mellem Stiftelsen og Lejerforeningens bestyrelse.

4.2. Kan der ikke opnås enighed, forbliver nærværende aftale gældende medmindre uenigheden omhandler grundlejefastsættelsen/reguleringen idet sådanne tvister kan indbringes for voldgift, jfr. Punkt 15.

5. Fællesmøder

5.1. Fællesmøder afholdes mindst en gang om året, i september måned, mellem repræsentanter for Stiftelsen og Lejerforeningen. Møderne berammes og dagsordenen aftales mellem de to bestyrelsesformænd.

5.2 Hofmansgave Gods og en fra Lejerforeningens bestyrelse afholder hvert år et eller flere vej- og grundsyn, ifølge nærmere aftale.

6. Standard grundlejeaftale

6.1. Under grundlejeaftalen hører udformning af standard grundlejekontrakter. Disse standardkontrakter udarbejdes i fællesskab af Stiftelsen Hofmansgave og Lejerforeningen Hofmansgave Sommerby

6.1.1. Mange af de nugældende grundlejeaftaler er 20-årige, og enkelte er 30-årige. Fremover vil alle kontrakter blive 30-årige.
Ønsker om forlængelse eller ændringer i nuværende grundlejeaftalen, vil kun kunne ske mod forudbetaling af gebyr.

6.2. Ved grund lejers død kan efterlevende ægtefælle/sambo, men ikke livsarvinger eller andre, erhverve huset og indtræde i den gældende grundlejeaftale på uændrede vilkår uden betaling af et gebyr.

6.3. Livsarvinger og/eller andre erhververe af huset eller dele heraf skal have en ny grundlejeaftale

7. Lejefastsættelse, Reguleringer m.v.

7.1. Grundlejeaftaler reguleres for de enkelte grundlejemål en gang om året ned virkning fra hver 01.04. Størrelsen af lejereguleringen fastsættes i henhold til det i de enkelte lejeaftaler anførte.

7.2. Stiftelsen underretter Lejerforeningen v/dennes formand om reguleringens størrelse. Kan Lejerforeningen ikke godkende lejeforhøjelsen, skal begrundet indsigelse fremsendes til Stiftelsen inden 4 uger og kan enighed fortsat ikke opnås kan Lejerforeningen indbringe lejereguleringen for voldgiftsretten jfr. Pkt. 15.

7.3. Parterne er indstillet på at forhandle ændringer af leje reguleringsprincipperne i løbet af aftaleperioden.

8. Grundarealer m.v.

8.1. Ved indgåelse af grundlejeaftale mellem parterne, udregnes grundlejen ud fra det faktiske opmålte areal, dog maksimum 900 kvadratmeter.

8.2. Parterne erkender, at der på de tidligere indgåede grundlejeaftale kan være anført grundarealer, der i nogle tilfælde er større/mindre end de faktisk opmålte arealer. Alle grunde er nu opmålt. Det opmålte grundareal vil blive påført alle nye kontrakter.

8.3. De faktiske arealer, således som de nu er kendt, fremgår af grundspecifikationen og oplyses til Nordfyns Kommune, hvortil der kan rettes henvendelse ved forespørgsler herom i forbindelse med byggesagsbehandling m.v.

8.4. For 15 grunde på Østre Strandvej, hvor afvigelsen er større end 10% i forhold til mindst 200 kvadratmeter, vil der ved overgang til ny grundlejeaftale type 1, jfr. Punkt 6.1.1. ske regulering af arealet.

8.5. Alle grundene er opmålt af et autoriseret landinspektørfirma.

9. Ordensreglement

9.1. Der er mellem parterne aftalt et ordensreglement, som er gældende for samtlige grundlejere. Henvisning hertil vil fremgå af grundlejekontrakten.

10. Administrationsbidrag, gebyrer og timesatser m.v.

10.1. Der er enighed mellem parterne om, at Stiftelsen kan beregne et årligt administrationsbidrag som opkræves sammen med lejen og at Stiftelsen kan beregne gebyrer i forbindelse med anmodning om ændringer i indgåede grundlejeaftaler, som sker på grund lejers/Lejerforeningens foranledning.

10.2. Administrationsbidraget opkræves kvartalsvis sammen med lejen. Administrationsbidraget reguleres årligt efter samme reguleringsprincipper som gældende for grundlejeaftale

10.3. Der skal betales gebyr for grundlejeaftale og/eller anmodning om ændringer i eksisterende grundlejeaftaler. Beløbene reguleres årligt i takt med ændringerne i nettoprisindekset på samme måde som lejen i grundlejeaftaler.

10.4. Reguleringer kan forhandles mellem parterne.

11. Kontingent og restancer til Lejerforeningen

11.1. Medlemskab af Lejerforeningen er pligtig for alle grundlejere.

11.2 Stiftelsen opkræver kontingent af grund lejerne til Lejerforeningen en gang om året, sammen med 1. kvartal Grundleje (januar).

11.3. Stiftelsen er på begæring fra Lejerforeningen og under forudsætning af, at Lejerforeningen godtgør, at påkrav med samtidig klar angivelse af at manglende kontingentbetaling vil medføre ophævelse af grundlejeaftalen, forpligtet til at indlede sag mod grundlejer med påstand om ophævelse af grundlejeaftalen.

12. Salg af Stiftelsens sommerhusgrunde

12.1 Såfremt Stiftelsen ønsker at udstykke og sælge enkelte eller samtlige de udlejede grunde omfattet af nærværende aftale, er det aftalt at Stiftelsen forinden der sker offentligt udbud retter henvendelse til Lejerforen med orientering om salgsplanerne, herunder gøres Lejerforen bekendt med Stiftelsens pris og salgsvilkår.

12.2. Lejerforeningen meddeles en passende frist til at undersøge, om den enkelte grundlejer er interesseret i køb, eller hvis det ikke er tilfældet, om der i Lejerforeningen kan skaffes flertal for at købe den/de således udbudte grunde. Prisen og salgsvilkårene som anført ovenfor bestemmes suverænt af Stiftelsen, do skal Stiftelsen give Lejerforeningen adgang til at lade en af Lejerforeningen og/eller af den interesserede grundlejer af grunden antaget lokalt kendt ejendomsmægler adgang til at vurdere det udbudte, og at udtale sig om Stiftelsens krav til pris og salgsvilkår.

12.3. Kan der ikke efter ovenfor anførte procedure opnås en aftale om salg af den/de udbudte grunde, står det Stiftelsen frit at sælge ved offentligt udbud såfremt udbuddet sker inden 1 år efter sammenbruddet i forhandlingerne konstateres. Er der ikke sket et salg senest 2 år efter første udbud skal – hvis salg ønskes af Stiftelsen – proceduren jfr. Pkt.12.1. Og 12.2. gentages.

12.4. Nærværende bestemmelse er en hensigtserklæring mellem Stiftelsen og Lejerforeningen, der er gældende så længe nærværende aftale er gældende. Aftalen kan ikke tinglyses på Stiftelsens ejendom.

13. Uopsigelighed

13.1. Nærværende aftale er gældende, så længe Stiftelsen er ejer af de af aftalen omfattede grunde, og så længe Lejerforeningen eksisterer, i det dog aftalen af hver af parterne kan opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. april i et kalenderår.

13.2. Efter at nærværende aftale er ophørt, gælder bestemmelserne i aftalen dog fortsat for de lejemål, der løber på ophørstidspunktet og som er indgået i overensstemmelse med aftalen, indtil disse ophører. Hvis Lejerforeningen er ophørt eller ikke længere repræsenterer grundlejer afgøres eventuelle tvister direkte ved voldgift mellem grundlejer og Stiftelsen.

14. Genforhandling

14.1. Parterne er uanset det ovenfor under pkt. 13.3. anførte enige om at genforhandle nærværende aftales indhold, hvis samfundsudviklingen eller lovgivningen forrykker balancen til væsentlig ugunst for parterne.

14.2. Om der foreligger en sådan ændring, afgøres i mangel af enighed af den i punkt 15. nærværende voldgiftsret, der samtidig også på baggrund af parternes indstilling fastsætter, hvad der så i så fald skal træde i stedet for de ændrede bestemmelser, så nærværende aftales intentioner opretholdes.

15. Voldgift

15.1. I tilfælde af uenighed om nærværende aftale eller bilagenes indhold eller forståelse,

uenighed om fastsættelsen af den årlige lejeregulering, administrationsbidrag m.v. afgøres denne tvist ved voldgift. Voldgift afholdes på "Hofmansgave". Dansk ret finder anvendelse.

15.2. Ønske om voldgift meddeles af den ene af parterne til den anden part via anbefalet brev, hvoraf det fremgår, hvem parten har udpeget som voldgiftsmand. Hvis den anden part ikke inden 14 dage efter brevets modtagelse har udpeget en voldgiftsmand, er den part, der ønsker voldgiften, berettiget til også at udpege den anden voldgiftsmand.

De to voldgiftsmænd udpeger i fællesskab den tredje voldgiftsdommer, der skal være voldgiftsrettens formand og jurist med dommererfaring.

Hvis de to voldgiftsmænd ikke inden 14 dage er enige om at udpege formanden for voldgiftsretten, udpeges denne af Præsidenten for Retten i Odense.

15.3. Voldgiftsretten fastsætter selv sin forretningsorden og eventuel sikkerhedsstillelse for omkostninger ved voldgiftsrettens behandling af sagen.

I øvrigt findes lov om voldgift nr. 181 af 24. maj 1972 anvendelse.

16 Tidligere aftaler

Samtidig med underskrivelsen af denne aftale bortfalder tidligere aftale mellem parterne.