

FORPAGTNINGSKONTRAKT (Jordforpagtning)

Underskrevne (bortforpagter)
Svendborg Kommune
CETS, Center for Ejendomme og Teknisk Service
5762 Vester Skerninge

CVR.nr./Ejendomsnr. **29189730**

bortforpagter herved til medunderskrevne (forpagter)

Påskrives kontrakten ved endelig accept af udbud

CVR.nr./Ejendomsnr.

en del af landbrugsejendommen matr. nr. 16b Kirkeby By, Kirkeby

beliggende **Assensvej 73, 5771 Stenstrup**

§ 1 Forpagtningens omfang

Forpagtningen omfatter et areal af ejendommens jordtilliggende på **ca. 6,26** ha (tinglyst areal) jf. vedhæftede kortskitse. Bortforpagter indestår ikke for størrelsen af det støtteberettigede areal.

Jagretten tilkommer bortforpagter
Fiskeretten tilkommer bortforpagter

Videreforgpagtning:

Intet af, hvad der omfattes af denne kontrakt, må hverken helt eller delvist videreforgpagtes til andre.

§ 2 Forpagtningsperioden

Forpagtningsaftalen gælder fra
og vedvarer indtil

den **1. januar 2018**
den **Påskrives kontrakten ved endelig
accept (max. 5 år)**

til hvilket tidspunkt den ophører uden yderligere varsel jf. dog §§ 10 -12 om henholdsvis misligholdelse, konkurs og opsigelse. **Se opsigelses regler, salg af arealer mv.**

Forpagtningsåret starter på ovennævnte dato for forpagtningsforholdets påbegyndelse.

I tilfælde af sen høst i forpagningens udløbsår gives forpagter ret til at høste færdig – dog senest 1. oktober. Modsat gives ny rådighedshaver ret til at tilså arealet efter høst, selvom dette måtte være inden udløb af kontrakten, medmindre forhold i § 6 nedenfor er til hinder herfor.

§ 3 Forpagtningsafgiften

1. Fast afgift

Forpagtningsafgiften for jord m.v. **Påføres kontrakten ved endelig accept af tilbud**

Der beregnes ikke moms af forpagtningsafgiften.

Forpagtningsafgiften betales således:

Forpagtningsafgiften betales i følgende rater: **Påføres kontrakten ved endelig accept af tilbud**

| | |
|--------------------|-----------------|
| 1. rate, der udgør | kr. betales den |
| 2. rate, der udgør | kr. betales den |
| 3. rate, der udgør | kr. betales den |
| 4. rate, der udgør | kr. betales den |

2 Grønne krav

Forpagtningsafgiftens størrelse er fastsat ud fra, at forpagter overholder betingelserne for modtagelse af betaling for grønne krav.

3 Skatter, forsikringer

Grundskatter af det forpagtede betales af bortforpagter

Forpagter sørger selv for forsikring af afgrøder m.v.

§ 4 Sikkerhedsstillelse og transport

Det er aftalt, at der ikke skal stilles sikkerhed for rettidig betaling af forpagtningsafgiften.

§ 5 Adgangsret

Bortforpagter eller dennes befuldmægtigede har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til de forpagtede arealer samt ret til at kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af, hvorvidt forpagter overholder sine forpligtelser, ligesom bortforpagter er berettiget til at foretage de fornødne undersøgelser til konstatering heraf.

Den part, der ved en eventuel myndighedskontrol har rådighed over jorden, er forpligtet til at give den kontrollerende myndighed adgang til arealet. Nægtes en kontrollerende myndighed adgang, kan det medføre bortfald af ansøgning om direkte arealstøtte.

§ 6 Dyrkning af jorden

Parterne har aftalt, at jorden må dyrkes konventionelt, og der må udbringes organisk gødning, **men der må ikke benyttes sprøjtemidler. Se endvidere**

Forpagter overtager arealet i følgende tilstand: **Stub**

Forpagter afleverer arealet i følgende tilstand: **Stub**

Bortforpagter erklærer, at der findes flyvehavre på ejendommen.

Følgende aftales vedrørende kæmpebjørneklo:

Forpagter er selv bekendt med eller indhenter egenhændigt information om, hvorvidt arealet er omfattet af en kommunal indsatsplan for bekæmpelse af kæmpebjørneklo.

Følgende er aftalt om dyrkning af jorden i kalenderår, som ikke i deres helhed er omfattet af forpagtningsperioden:

Det forpagtede areal kan ikke uden særskilt skriftlig tilladelse med bortforpagter anvendes til brak, pligtige efterafgrøder, MFO-efterafgrøder eller til opfyldelse af kravet om flere afgrødekategorier i kontraktens sidste løbeår, medmindre alle forpligtelser ifølge lovgivningen er indfriet ved forpagtningsaftalens ophør.

Forpagter forpligter sig til at dyrke jorden på landbrugsmæssig forsvarlig måde, idet markerne holdes i god gødningstilstand, således at jordens ydeevne ikke forringes. Forpagter er ligeledes forpligtet til at bekæmpe flyvehavre og andet ukrudt samt eventuelle plantesygdomme i overensstemmelse med gældende lovregler og med god skik og brug jf. **dog igen at der ikke må bruges sprøjtemidler**. Forpagter forpligter sig endvidere til at anvende arealet på en måde, der sikrer, at omdriftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs eller som naturareal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Forpagter overdrager ved forpagtningens ophør de nødvendige oplysninger, jf. lov om jordbrugs anvendelse af gødning og om plantedække, til brug for gødningsregnskab. I ophørsåret må der efter 1. august ikke tilføres mere kvælstof end de faglige anvisninger foreskriver, medmindre der anvendes forlænget planperiode eller andet konkret aftales.

Der må ikke indgås aftaler med andre om modtagelse af husdyrgødning til udspreddning på arealer omfattet af denne kontrakt – kun efter aftale med bortforpagter

Der må kun udbringes anden organisk gødning (herunder slam) jf. lovgivningen herom på arealet efter aftale med bortforpagter.

Såfremt bortforpagter i forpagtningsperioden iværksætter grundforbedringsarbejder, vejarbejder eller lignende på ejendommen, er forpagter forpligtet til inden for rimelige grænser at tåle disse arbejders udførelse.

Forpagter er berettiget til at vande det forpagtede areal med vand fra forpagters egen boring, såfremt det ikke kræver faste anlæg eller nedgravning af rør på den forpagtede ejendom.

Almindelig vedligeholdelse af drænledninger påhviler forpagter. Hvis der i forpagtningsperioden konstateres en væsentlig forringelse af det eksisterende dræn, som ikke kan afhjælpes ved almindelig vedligeholdelse, påhviler det bortforpagter enten at udbedre forholdet eller tilbyde et forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften. Skyldes forringelsen udefrakommende forhold og ikke en teknisk forringelse af eksisterende dræn optages forhandlinger mellem parterne med henblik på at løse problemet.

Vedligeholdelse af tilstødende grøfter, hegn, beplantninger, stier, veje, overkørsler, brinker og vandløb påhviler forpagter.

Der må ikke fjernes grus, sten, ler og lignende fra ejendommen, men forpagter må anvende disse råmaterialer på ejendommen efter dennes behov, indenfor de rammer lovgivningen tillader.

Forpagter er gjort bekendt med og er indforstået med at respektere de på ejendommen hvilende servitutter og andre byrder, herunder hegns- og vejforpligtelse.

§ 7 Betalingsrettigheder

Bortforpagter udlejer som led i nærværende forpagtningsaftale arealet uden betalingsrettigheder.

Forpagter har ret til at erhverve betalingsrettigheder og få disse overført midlertidigt til arealet. Forpagter afholder selv alle udgifter til overførelse af disse eventuelle egne tilførte rettigheder.

§ 8 Støtteordninger

Krydsoverensstemmelse

Parterne er bekendt med reglerne om krydsoverensstemmelse, hvorefter der kan ske reduktion i landbrugsstøtte efter EU's støtteordninger, hvis krav omfattet af krydsoverensstemmelsesreglerne ikke overholdes. Parterne er opmærksomme på, at arealrelaterede overtrædelser, der konstateres i et givent kalenderår, kan medføre reduktion i støtten hos den part, der har søgt støtte på arealet, uanset hvem der er ansvarlig for overtrædelsen.

Grønne krav

Parterne er bekendt med reglerne om grønne krav, hvor en stor del af landbrugsstøtte efter EU's støtteordninger kun udbetales, hvis bedriften overholder de grønne krav (flere afgrødekategorier, miljøfokusområder og opretholdelse af permanent græs) og evt. undtagelse for økologiske arealer i hele kalenderåret.

Der er ingen eksisterende miljøaftaler eller tilsagn.

Forpagter kan kun indgå nye miljøaftaler, der ligger udover de eksisterende miljøaftaler, såfremt bortforpagter kan godkende dette.

§ 9 Forbehold

Kontraktens parter tager forbehold for, at der i forpagtningsperioden kan indtræffe begivenheder, som ikke kunne forudses ved kontraktens indgåelse. Dette kan fx være væsentlige ændringer i de på ejendommen hvilende byrder eller andre ekstraordinære foranstaltninger - herunder lovmæssige indgreb, som vil forrykke det økonomiske forhold mellem parterne væsentligt.

Dette kan tillige være ændringer i Danmarks eller EU's regelsæt, der får den effekt, at den indgåede forpagtningskontrakt får væsentligt ændrede økonomiske konsekvenser for en af parterne i forhold til de på tidspunktet for kontraktens indgåelse kendte forudsætninger. Herunder regnes regelændringer eller andre ændringer, der væsentligt ændrer det forventede økonomiske udbytte ved dyrkning af arealet eller helt udelukker dyrkning af hele eller dele heraf.

I sådanne tilfælde kan hver af parterne kræve genforhandling af forpagtningskontrakten i sin helhed, herunder ophævelse og forkortelse af kontrakten. Kan parterne ikke blive enige, afgøres spørgsmålet i overensstemmelse med kontraktens § 13 om tvister.

§ 10 Misligholdelse

Misligholdelse vedrørende brug af sprøjtegifte

Såfremt det konstateres, at der bliver brugt sprøjtegifte på arealet, er det at betragte som misligholdelse og forpagtningskontrakten ophører med øjeblikkelig virkning når Svendborg Kommune bliver bekendt hermed. Evt. betalt forpagtningsafgift vil ikke blive refunderet og heller ikke afgrødetabet vil blive erstattet.

Misligholdelse vedrørende betaling

Såfremt forpagter ikke betaler forpagtningsafgiften eller andre pligtige ydelser i forpagtningsforholdet på forfaldsdagen, kan bortforpagter ophæve forpagtningsforholdet, hvis forpagter ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav er kommet frem til forpagter. Bortforpagters påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at forpagtningsforholdet ophæves, hvis restancen ikke betales inden fristens udløb.

Anden misligholdelse

Såfremt der foreligger anden væsentlig misligholdelse, kan begge parter på samme måde ophæve forpagtningsforholdet, hvis misligholdelsen ikke er bragt til ophør inden 14 dage efter, at påkrav herom er kommet frem. Hvis modparten ikke kan acceptere ophævelsen, skal han inden de 14 dage er udløbet, gøre sine indsigelser gældende. Gør modparten indsigelser gældende, skal den ophævende part inden 4 uger fra indsigelsen er kommet frem, indbringe sagen for den i § 13 om tvister valgte instans, såfremt ophævelsen ønskes fastholdt.

Ophører forpagtningen i utide som følge af misligholdelse fra forpagters side, overtager bortforpagter pr. ophævelsesdatoen ansvaret for driften af arealet. Efter høst opgøres parternes mellemværende, idet bortforpagter er berettiget til at foretage fradrag for udestående forpagtningsafgift frem til høstdatoen, dokumenterbare afholdte udgifter til drift af arealet til høst og godtgørelse af egne forbrugte timer i den indkomne indtægt for salg af afgrøde. Bortforpagters timepris fastsættes til kr. **1.000**, hvilket tillige dækker brændstof samt slidtage og afskrivning på materiel. Denne opgørelse udelukker ikke erstatningsansvar for forpagter efter almindelige danske erstatningsretlige regler.

§ 11 Konkurs, rekonstruktion og dødsfald

Konkurs

Forpagters konkurs finder reglerne i konkurslovens kapitel 7 anvendelse. Fristen for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i kontrakten, jf. konkurslovens § 55, stk. 2, aftales dog til 14 dage.

Rekonstruktion

I tilfælde forpagters rekonstruktion finder reglerne i konkurslovens kapitel 2b anvendelse. Fristen for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i kontrakten skal meddeles uden ugrundet ophold, jf. konkurslovens § 12 o, stk. 3.

Dødsfald

Behandles afdødes bo som et insolvent bo, finder reglerne i konkurslovens kapitel 7 anvendelse. Fristen for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i kontrakten, jf. konkurslovens § 55, stk. 2, aftales dog til 14 dage.

Forpagters død:

Dør forpagter i forpagtningsperioden, ophører forpagtningskontrakten ved udløb af igangværende forpagtningsår.

Hvis forpagter efterlader sig ægtefælle eller samlever, er denne dog berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud på de aftalte vilkår.

(Såfremt der er flere forpagtere indsættes: En medforpagter er berettiget til at fortsætte forpagtningen forpagtningsperioden ud, enten sammen med afdødes ægtefælle eller samlever, eller hvis denne ikke ønsker at indtræde, da som eneforpagter.)

Hvis afdødes ægtefælle eller samlever ønsker at indtræde i forpagtningsforholdet, skal dette meddeles bortforpagter skriftligt senest 3 måneder efter dødsfaldet.

(Hvis forpagter er et I/S) Udfyldes/slettes ved accept af bud

Forpagters ophør

Ophører I/S'et som følge af den ene interessents død, umyndiggørelse, konkurs eller uarbejdsdygtighed, har den tilbageværende interessent ret til at overtage forpagtningen på uændrede vilkår.

Hvis den tilbageværende interessent ønsker at indtræde i forpagtningsforholdet, skal dette meddeles bortforpagter skriftligt senest 2 måneder efter ophøret. Ønsker interessenten ikke at indtræde, eller gives der ikke meddelelse indenfor den fastsatte tid, ophører kontrakten ved udløb af det pågældende forpagtningsår.

(Hvis forpagter er et kapitalsekskab) Udfyldes/slettes ved accept af bud

Forpagters ophør

Ophører forpagter, uanset årsag, hæfter underskriveren af denne kontrakt personligt med hele sin formue for eventuelle erstatningskrav, der måtte udspringe af kontraktforholdet.

§ 12 Opsigelse

Aftalen kan hæves som følge af misligholdelse efter § 10 eller opsiges ved dødsfald mv. med særligt varsel efter § 11.

Andre opsigelsesgrunde

Ejerskifte

I det tilfælde, at det forpagtede areal skifter ejer i forpagtningsperioden, har parterne aftalt følgende: **Hvis en hel eller delvis matr.nr. skal bruges af bortforpagter uanset årsag, er forpagter pligtig til straks at afgive arealet mod erstatning for afgrødetab, men ikke EU-støtte. Erstatning for afgrødetab afregnes efter takster aftalt mellem landbrugets organisationer og ledningsejere i Danmark. Hvis aftalen opsiges før tid, reguleres forpagtningsafgiften forholdsmæssig ned.**

I tilfælde af ejerskifte på forpagters bedrift har parterne aftalt følgende: **Ophør kontrakten.**

Selskaber Udfyldes/slettes ved accept

Er bortforpagter eller forpagter et selskab, har parterne aftalt følgende i tilfælde af fusion, udskiftning af ankermand mv.:

§ 13 Tvister

Mediation

Såfremt der opstår uenighed mellem parterne, disses boer eller arvinger i anledning af det i denne kontrakt omhandlede forpagtningsforhold - fx om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse og/eller om hvilke som helst andre spørgsmål, fx offentlige indgreb, som har betydning for forpagtningsaftalen - skal en sådan uenighed i første omgang søges løst ved mediation. Udgifterne til mediationen deles ligeligt mellem parterne.

Såfremt parterne ikke kan nå til enighed om en mediator, udpeges en af SEGES, Erhvervsjura.

Såfremt der ikke efter mediation er opnået enighed mellem parterne afgøres tvisten herefter af en retssag.

Retssag

Såfremt der opstår uenighed mellem parterne, disses boer eller arvinger i anledning af det i denne kontrakt omhandlede forpagtningsforhold - fx om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse og/eller om hvilke som helst andre spørgsmål, fx offentlige indgreb, som har betydning for forpagtningsaftalen - skal en sådan uenighed afgøres ved byretten i Svendborg. Parterne forpligter sig til i videst muligt omfang at gøre brug af retsmægling.

§ 14 Tinglysning

Under henvisning til bekendtgørelse nr. 316 af 21. marts 2013 om dokumentation og tinglysning m.v. af dokumenter vedr. landbrugsejendomme § 4 stk. 1 erklærer parterne ved underskrift af nærværende aftale, enten at kontrakten er gyldig uden tilladelse efter landbrugsloven, eller at der er givet tilladelse til kontraktens indgåelse efter landbrugsloven.

Parterne har aftalt, at kontrakten ikke skal tinglyses.

§ 15 Omkostningerne

De med kontraktens udfærdigelse og betalingsrettighedernes overdragelse forbundne omkostninger betales af bortforpagter.

Bortforpagter er opfordret til at søge særskilt rådgivning omkring kontraktens indgåelse for egen regning.

§ 16 Tillæg og bilag

Ud over ovennævnte omfatter denne kontrakt bilag **kortbilag 1 (områdekort)** og udfyldt blanket i forbindelse med udbuddet.

Tilbuddet er ikke accepteret før Svendborg Kommune har underskrevet kontrakten.

§ 17 Underskrift

, den

sted

Bortforpagter

Forpagter

Kontraktens formularer er senest revideret marts 2015 af SEGES, Erhvervsjura.