



FORPAGTNINGSKONTRAKT

Odense Kommune, By- og Kulturforvaltning, herefter kaldet bortforpagter,
bortforpagter herved til

Forpagter

Adresse

CVR-nr.

herefter kaldet forpagteren, det Odense Kommune tilhørende areal:

Del af ejendom nr. 4610 - 289363

Del af matr.nr. 2c Over Holluf By, Fraugde

der udgør ca. 1 ha.

Matrikeladresse: **Nørrebjergvej 51**

Arealet bortforpagtes på følgende vilkår:

AFSNIT A:

§ 1.

Det forpagtede:

Forpagtningen omfatter de på vedlagte plan med rød streg viste arealer. Jf. kortbilag 1.

Forpagteren er bekendt med arealets grænse og med de bræmmer og andre afstandskrav, som bortforpagter stiller til driften af arealet.

Der medfølger ingen bygninger af nogen art.

Forpagteren overtager jorden i den stand den er og forefindes ved forpagtningens begyndelse og som blev konstateret ved besigtigelse af arealet.

Arealet har hidtil været dyrket konventionelt.

Odense Kommune indestår ikke for størrelsen af det støtteberettigede areal.

§ 2.

Forpagtningsperioden

Forpagtningsaftalen træder i kraft d. **1. januar 2019** og løber til den **31. december 2024**, hvorefter den ophører uden yderligere varsel, med mindre aftalen allerede helt eller delvist er opsagt i henhold til §23 byudviklingsformål, eller §§24 og 25 misligholdelse og konkurs m.v.

Forpagtningsåret indledes samme dato som kontraktens ikrafttræden.

§ 3.

Opsigelse, aflevering, syn

Aftalen kan af begge parter hvert år opsiges helt eller delvist med mindst seks måneders varsel til en 1. januar. I tilfælde af delvis opsigelse, reduceres forpagtningsafgiften forholdsmæssigt fra næste forpagtningsårs begyndelse.

Ved kontraktens ophør afleveres arealerne i pløjet stand (bortset fra bræmmer), eller udlagt med græs.

§ 4.

Forpagtningsafgiften og dens regulering

Forpagtningsafgiften er aftalt til **xx kr./ha svarende til xx kr. årligt** og betales hvert år den 1. januar efter opkrævning, første gang den 1. marts 2019. Beløbet dækker forpagtningsafgift for jord, betalingsrettigheder m.v.

I tilfælde af arealreduktion reduceres forpagtningsafgiften forholdsmæssigt fra næste betalingstermin.

Der beregnes ikke moms af forpagtningsafgiften.

Forpagtningsafgiften reguleres hvert år i henhold til udsvinget i nettoprisindekset, med basis i indekset for september 2018 = 102,8, dog minimum 3%. Første gang ved opkrævningen af forpagtningsafgiften for 2020.

Reguleringen vil ikke blive varslet.

Grøn komponent

Forpagtningsafgiftens størrelse er fastsat ud fra den forudsætning, at forpagter overholder kravene til den grønne komponent og er således uafhængig af, om den fulde EU-støtte udbetales eller ej.

Afsnit B: Arealets dyrkning

§ 5.

Plan og Byg arbejder for en bedring af miljøet ved størst mulig hensyntagen til de natur-, miljø- og landskabsmæssige forhold.

Arealet udbydes med krav om økologisk dyrkning.

Forpagter er forpligtet til at indgå aftale med Landbrugsstyrelsen om at lade arealet omlægge til økologisk jordbrugsdrift.

Det forudsættes at forpagteren holder bortforpagter informeret om de tilskudsordninger med varighed ud over et dyrkningsår, han påtænker at tilmelde sig.

Ved aftalens ophør overdrager forpagter de nødvendige oplysninger jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og plantedække til brug for gødningsregnskabet. I ophørsåret må der ikke tilføres kvælstofgødning efter den 1. august med mindre andet aftales.

Med mindre det skriftligt aftales med bortforpagter, må forpagter ikke udlægge pligtige efterafgrøder på arealet i kontraktens sidste løbeår.

§ 6.

Rådighedsindskrænkninger

Bræmmer - beplantninger, træer og veje – se kortbilaget til kontrakten:

Jorden må dyrkes, gødes og jordbehandles indtil to meter fra alle vejkanter, beplantninger samt træer.

Bræmmer - vandløb o.l.

Jorden må dyrkes, gødes og jordbehandles indtil ti meter fra vandløb, vandhuller og søer o.l.

§ 7.

Skadelige vækster m.v.

Forpagteren er pligtig til effektivt hele året at bekæmpe flyvehavre, samt eventuelle andre høje og/ eller uønskede plantearter, samt plantesygdomme med videre i henhold til gældende lovgivning.

Arealet er omfattet af Odense Kommunes indsatsplan for bekæmpelse af kæmpebjørneklo, (som kan ses via linket: [Indsatsplan for bekæmpelse af kæmpebjørneklo](#)).

Dog skal anførte miljø- og naturmæssige krav overholdes (se §§ 5 og 6), samt arealstøttens regler om krydsoverensstemmelse.

Bortforpagter har ikke kendskab til at der skulle befinde sig flyvehavre, eller andre udbytteforringende forekomster på arealet.

§ 8.

Driftsplaner m.m.

Jorden skal drives på en landbrugs- og miljømæssig forsvarlig måde, således at jordens ydeevne ikke forringes, jf. dog §6.

Forpagter er forpligtet til at anvende arealet på en måde, der sikrer, at omdriftsarealer ikke bliver registreret som permanent græs eller som naturareal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må ikke uden bortforpagters tilladelse foretages rydning af bestående beplantning på arealerne, ligesom der ikke må fjernes grus, sten eller lignende.

§ 9.

Veje, hegn, dræn m.m

Vedligeholdelse af private veje, overkørsler, hegn, grøfter, oprensning af vandløb, bræmmer og dræn påhviler forpagteren i det omfang hvormed sådanne forpligtelser påhviler arealernes ejer. Eventuelle sandfang skal oprenses 2 gange årligt, med minimum 3 måneders mellemrum.

Vedligeholdelsesmåde og -omfang aftales med bortforpagter.

Eksisterende overkørsler til det forpagtede skal respekteres.

§ 10.

Skader m.m.

Skulle der ske skade på bortforpagters ejendom, skal forpagteren udrede erstatning, idet der forinden skal afholdes forhandling mellem forpagteren og repræsentanter for Odense Kommune om erstatningsbeløbets størrelse.

Eventuelle skader på tredjemand eller dennes ejendom er bortforpagter uvedkommende.

Forpagteren sørger selv for evt. forsikring af afgrøder m.v.

Forpagteren er pligtig at rette sig efter bortforpagters anvisninger.

Afsnit C

Øvrige bestemmelser:

§ 11.

Lovmæssige ændringer, forbehold

I tilfælde af forandringer i lovgrundlaget for området, der får væsentlig betydning for en af parterne, og som ikke kan reguleres på rimelig vis, kan hver af parterne kræve aftalen genforhandlet i sin helhed.

En sådan regulering kan også alene bestå i en skriftlig aftale mellem Salg og Udlejning og forpagter.

§ 12.

Betalingsrettigheder

Som led i nærværende forpagtningsaftale overdrages et antal betalingsrettigheder svarende til det forpagtede areal, eller, såfremt der kan opnås enighed herom, det antal forpagter vurderer, der kan søges på.

Ved forpagtningsaftalens begyndelse, eller snarest muligt herefter, indsender Bortforpagter meddelelse til Landbrugs- og Fiskeristyrelsen om midlertidig overdragelse af de af aftalen omfattede betalingsrettigheder.

Betalingsrettighederne bortforpagtes i den i §2 nævnte periode, hvorefter de tilbageføres til bortforpagter.

Ingen af de betalingsrettigheder, der er omfattet af denne forpagtningsaftale, må helt eller delvist - videreforges til andre.

Hvis forpagtningsaftalen, uanset årsagen hertil, ophører på et tidligere tidspunkt end det i overdragelsesskemaet meddelte, er forpagter forpligtet til af forkorte den midlertidige overdragelse af betalingsrettighederne hos Landbrugs- og Fiskeristyrelsen.

Forpagter er forpligtet til at udnytte de betalingsrettigheder, som forpagter, ved forpagtningsaftalens begyndelse, har forpagtet, således at disse ikke inddrages i den nationale reserve.

Såfremt betalingsrettighederne ikke kan tilbageleveres til bortforpagter ved forpagtningsaftalens ophør, på grund af forpagters manglende udnyttelse eller andre forhold, der kan tilskrives forpagter, skal forpagter betale en erstatning til bortforpagter svarende til værdien af betalingsrettighedernes årlige støtteudbetalingsbeløb.

Hvis der forekommer væsentlige ændringer i betalingsrettighederne, kan kontrakten tages op til genforhandling af begge parter.

Forpagter kan give elektronisk fuldmagt til en rådgivningsvirksomhed med henblik på at den forestår håndteringen af betalingsrettighederne i aftaleperioden.

§ 13.

Støtteordninger

Miljøaftaler

Bortforpagter erklærer, at der ikke er indgået aftaler om tilskud til miljøvenlige foranstaltninger til det forpagtede areal.

Nye aftaler

Forpagter kan frit indgå miljøaftaler der ligger indenfor aftaleperioden, dog under hensyntagen til kontraktens §§ 3 og 23. Det er en forudsætning at, en sådan aftale ikke får økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Odense Kommune kan i sagens natur ikke garantere den fulde omlægningsperiode, der fordres til omlægning til økologisk jordbrug, uden hele eller delvise opsigelser som følge af salg og byggemodning m.v. jf. kontraktens §2 og/eller §23.

Med sin underskrift erklærer forpagter sig indforstået med, hvis han vælger at indgå andre miljøaftaler, at Odense Kommune ikke udbetaler erstatning, dog undtaget afgrødeerstatning jf. §23, i tilfælde af at Landbrugsstyrelsen eller andre myndigheders krav om tilbagebetaling af udbetalt støtte, som følge af eventuelle arealreduktioner, opsigelse m.v. jf. §2 og/eller §23.

§ 14.

Servitutter m.v.

Forpagteren skal respektere de på arealerne tinglyste servitutter blandt andet om vandindvinding, placering af naturgasledninger, fjernvarmeledninger, kloakering, vandledninger m.m. Der henvises til ejendommens blad i Tingbogen. Relevante tingbogsoplysninger er vedlagt i kontraktens bilag.

§ 15.

Opførelse af skure, faste anlæg

Forpagteren må ikke lade opføre skure, skilte eller andre faste anlæg på arealerne ude forudgående skriftlige tilladelse fra bortforpagter.

§ 16.

Jagtret, vildtregulering m.m.

Retten til jagt på arealet er ikke omfattet af kontrakten, ligesom eventuelle fiskerettigheder heller ikke er omfattet.

Der vil ikke blive givet tilladelse til vildtregulering med skydevåben.

§ 17.

Museale fund

Konstateres der under jordarbejde eller andet eventuelle fortidsminder, skal disse, i henhold til Museumslovens §29 anmeldes til Fyns Stiftsmuseum.

§ 18.

Fremleje, afståelse

Arealet skal drives for forpagterens regning.

Fremleje er ikke tilladt, hverken helt eller delvist, ligesom forpagter heller ikke må lade en anden person eller landbruger indtræde i forpagtningskontrakten. Aftalen kan ikke overdrages.

§ 19.

Ændret anvendelse

Ønske om ændret anvendelse af det forpagtede skal aftales skriftligt med bortforpagter.

§ 20.

Skatter, afgifter m.v.

Alle afgifter til stat, region og/eller kommune, som i forpagtningstiden måtte blive pålagt det forpagtede areal, påhviler ejeren. Eventuelle forbrugsafgifter påhviler forpagteren. Forpagteren sørger selv for at forsikre afgrøder m.v.

§ 21.

Tilsyn, eftersyn, adgangsret og kontrol.

Bortforpagter eller dennes repræsentant har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til det forpagtede, samt til at kræve meddelt alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af hvorvidt forpagteren overholder sine forpligtelser i forhold til nærværende kontrakt, ligesom bortforpagter er berettiget til at foretage de fornødne undersøgelser til konstatering heraf.

§ 22.

Opmålinger m.m.

Såfremt kommunen i forpagtningsperioden ønsker at foretage opmålinger eller bundundersøgelser på arealerne, skal forpagteren tåle den dermed forbundne færdsel, samt tillade midlertidig opsætning af pæle, stokke og måleinstrumenter.

Påviselige skader eller ulemper som følge af sådanne arbejder erstattes efter forhandling mellem parterne.

§ 23.

Byudvikling

Såfremt kommunen måtte finde det påkrævet at få frigjort arealer til byggeri, vejanlæg, beplantning, offentlige anlæg, institutioner eller andre formål skal forpagteren være villig til at afstå arealer på et hvilket som helst tidspunkt af året med én måneds varsel.

Ved opsigelse jf. ovenstående, uden det i §3 nævnte varsel, har forpagteren krav på erstatning for de faktiske udgifter til jordbehandling mv. eller for afgrødetab.

For afgrødetab udbetales erstatning i henhold til landsaftalen om el-anlæg eller lign. aftale

Forpagtningsafgiften reduceres forholdsmæssigt fra næste betalingsperiode.

Kan der ikke mellem parterne opnås enighed om erstatningens størrelse afgøres sagen med bindende virkning for begge parter af retten i Odense.

§ 24.

Misligholdelse m.v.

Såfremt den aftalte forpagtningsafgift eller andre pligtige ydelser i henhold til denne kontrakt nogensinde udebliver udover rette forfaldsdag, eller forpagteren på anden måde misligholder bestemmelserne i denne kontrakt, er bortforpagter berettiget til, med omgående virkning, at hæve aftalen når forpagteren skriftligt er blevet adviseret om at kontrakten vil blive hævet såfremt alle skyldige ydelser ikke er betalt inden tre dage fra den dato påkravet er kommet frem til forpagteren.

Anden misligholdelse foreligger for eksempel hvis det konstateres at forpagteren har misrøgtet det forpagtede; herunder blandt andet udpint jorden, undladt forsvarligt at vedligeholde dræn og hegn, nægtet kontrollerende myndighed adgang til det forpagtede, eller det konstateres at forpagteren ikke overholder de krævede dyrknings- og eller bræmmekrav der er betingelsen for at denne aftale kan komme i stand.

Ophører forpagtningen i utide som følge af misligholdelse fra forpagterens side er forpagteren eller dennes bo forpligtet til at godtgøre ejeren tab som påføres denne ved forpagtningsforholdets afbrydelse. Modsat er ejeren forpligtet til at godtgøre forpagteren for eventuel vinding i det pågældende høstår ved forpagtningsforholdets afbrydelse. Der tages hensyn til ejerens positive udgifter, rentetab og lignende.

§ 25.

Konkurs, betalingsstandsning og dødsfald

Konkurs

I tilfælde af forpagterens 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.

Betalingsstandsning

I tilfælde af forpagterens betalingsstandsning er bortforpagter berettiget til at kræve sikkerhedsstillelse for ydelser i henhold til denne aftale. Stiller den tilsynsførende ikke sikkerheden inden 14 dage efter, at påkrav herom er kommet frem, er bortforpagter berettiget til straks at hæve aftalen.

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:

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

Hvis afdødes ægtefælle eller samlever ønsker at indtræde i forpagtningsforholdet, skal dette meddeles bortforpagter skriftligt senest 2 måneder efter dødsfaldet.

Hvis der ikke sker indtræden i kontrakten af en af de berettigede, kan både bortforpagter og forpagters bo opsige forpagtningsaftalen med 2 måneders varsel til forpagtningsårets udløb.

§ 26.

Twister

Hvis der skulle opstå uenighed mellem parterne, forpagterens bo eller arvinger i anledning af det i denne kontrakt omhandlede forpagtningsforhold – det være sig om kontraktens rette forståelse, om misligholdelse og/eller om hvilke som helst andre spørgsmål, fx offentlige indgreb, som har betydning for forpagtningsaftalen – og parterne ikke kan aftale sig ud af uenigheden, skal en sådan uenighed afgøres ved byretten i Odense.

§ 27.

Sikkerhedsstillelse

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

Odense, den

Som forpagter:

Som ejer:
Odense Kommune,
Ejendomsudvikling og Salg

Bodil Andersson

Kortbilag:

