

# Forpagtningsaftale

Fredericia Kommune,  
Gothersgade 20,  
7000 Fredericia  
(i det følgende kaldet bortforpagter)

bortforpagter til

Skærbæk Beboerforeningen  
(i det følgende kaldet forpagter)

Følgende bygninger beliggende på matrikel nr. 15a Skærbæk By, Taulov med følgende adresser:  
Brandsøvej 31B, 33B og 33C, 7000 Fredericia. Bilag 1.

## Formål

Formålet med nærværende aftale er at sikre, at området og bygningerne omfattet af denne aftale anvendes til forskelligartede forenings, fritids, kulturelle og rekreative aktiviteter for borgerne i Fredericia Kommune med særlig fokus på borgerne i Skærbæk. Beboerforeningens baggrund for at indgå nærværende forpagtningsaftale er, at videreforspagte bygningerne til rekreative aktiviteter såsom spejder-aktiviteter, kajakroning, dykning, vinterbadning mm. Beboerforeningen ønsker, at bygningerne tjener som rammer for en udvikling af de forskellige rekreative aktiviteter og beboerforeningen vil i samarbejde med foreningerne arbejde for, at det forpagtede bidrager til de generelle udviklingsplaner, der er for området.

Forpagter er forpligtet til at arbejde for formålets fremme og skal årligt fremsende en status til bortforpagter over årets aktiviteter samt en beskrivelse af det kommende års aktiviteter og initiativer. Første rapport skal fremsendes senest 3 måneder efter nærværende aftales underskrivelse og ellers årligt primo januar måned.

For forpagtningen gælder følgende vilkår:

## § 1. Forpagtningens omfang.

Forpagtningen omfatter bygningerne beliggende på følgende adresser: Brandsøvej 31B, 33B og 33C, 7000 Fredericia.

Bygningerne er markeret på vedlagte kortbilag 1. Bortforpagter har ikke ansvar for arealangivelsers korrekthed eller rigtigheden af bygningernes præcis placering.

Bygningen med adressen Brandsøvej 33A, 7000 Fredericia på samme matrikel ejes og benyttes fortsat af bortforpagter

Det samlede areal udgør ca. 34.303 m<sup>2</sup> for den matrikel, hvorpå bygningerne er beliggende. Bygningernes areal og indretning er ikke nærmere specificerede, men overtages sådan som de fremstår.

Matriklen er registreret som landbrug beliggende i landzone indenfor strandbeskyttelseslinje og kan derfor ikke matrikulært udstykkes yderligere.

Matriklen er omfattet af fredskovsnotering.

Matriklen er endvidere omfattet af lokalplan LP92A, Bilag 2. der udlægger området til strandpark, der er offentligt tilgængeligt rekreativt område. Der er derfor ingen mulighed for yderligere udstykning eller bebyggelse og offentligheden skal til stadighed have adgang til hele matriklen.

Følgende servitut er registreret på matrikelnr. 15a. Skærbæk By, Taulov: Kloakledning langs kysten samt servitutter Bilag 3. ang. bygningerne som forpagter, skal gøre sig bekendt med indholdet af.

Forpagter er forpligtet til at overholde ovenstående for området gældende lokalplan samt øvrige offentlige forskrifter.

Forpagter skal desuden udover bestemmelserne i aftalen respektere de begrænsninger i benyttelsen af arealerne, der følger af lovgivningen, herunder den generelle beskyttelsesordning efter naturbeskyttelsesloven, dyreværnsloven, vandløbsloven, okkerloven, landbrugsloven, eller privatretlige og offentligretlige servitutter og lignende.

## **§ 2. Forpagtningens begyndelse og ophør.**

Forpagtningen træder i kraft den 1. januar 2016 og ophører uden yderligere varsel den 31.12.2035.

I forpagtningsperioden kan forpagteren og bortforpagter efter den 1. januar 2025 opsige forpagtningsaftalen med mindst 12 måneders skriftligt varsel til ophør den 31.12 i det følgende år.

Opstår der skade på det forpagtede i et omfang, som gør, at forpagter ikke længere kan bruge det til formålet, kan forpagter opsige aftalen med et varsel på 1 måned. Forpagter kan ikke rejse noget krav af enhver art, mod bortforpagter, som følge af, at en del af det forpagtede ikke kan benyttes i en kortere eller længere periode, ligesom forpagtningsafgiften ikke nedsættes som følge heraf.

## **§ 3. Området og bygningernes anvendelse**

Området og bygningerne omfattet af denne aftale må alene anvendes til forskelligartede foreningsaktiviteter jf. formålsbestemmelsen. Området og bygningerne må ikke anvendes til private eller kommercielle formål og aktiviteter eller andre aktiviteter, hvori der ikke er en kommunal interesse.

Ved tvivl om områdets anvendelse til en given aktivitet afgøres spørgsmålet af bortforpagter. Forpagter er således forpligtet til at forelægge eventuelle tvivlsspørgsmål for bortforpagter til dennes endelige afgørelse i god tid forud for et givent arrangements planlægning og afholdelse.

Forpagter må ikke uden bortforpagteres skriftlige samtykke benytte det forpagtede til andet formål.

## **§ 4. Forpagtningsafgift**

Den årlige forpagtningsafgift udgør kr. 1.- kr. Beløbet indeholder ikke moms.

Forpagtningsafgiften betales til bortforpagteren forud for et år af gangen inden udgangen af januar måned.

## **§ 5. Øvrige udgifter**

Forpagter afregner forbrug af el, vand, spildevandsafgift og renovation direkte med forsyningsselskaberne efter måler. Forpagter har pligt til at lade sig registrere hos disse som selvstændig bruger.

Forpagter sørger selv for sortering og bortskaffelse af pap, dåser, flasker og brændbart affald, hvilket skal ske i henhold til bortforpagters regulativ for affald.

Renovationsbilen kan ikke køre på grusvejen og privatvejen. Derfor skal beholderen til restaffald placeres på Brandsøvej, afmærket på kort Bilag 4.

Forpagteren afholder selv alle udgifter af enhver art forbundet med det forpagtedes drift, herunder forbrugsafgifter, men ikke begrænset hertil.

## **§ 6. Renholdelse**

Forpagter forestår renholdelse, herunder snerydning og græsslåning, i og omkring det forpagtede samt afholder udgiften hertil. Herudover forestår forpagter renholdelse omkring shelters og der føres et generelt opsyn med hele området og indrapporteres om usædvanlige forhold til bortforpagter.

Forpagter forestår almindelig vejvedligehold af de registrerede grusveje og privatvej omkring og til det forpagtede i det omfang forpagters brug af det forpagtede medfører ekstraordinært behov for vejvedligeholdelse. Den generelle vejvedligeholdelse påhviler bortforpagter. Bilag 5.

## **§ 7. Vedligeholdelse**

Det forpagtede overtages som beset og i den stand, hvori det er og forefindes.

Det forpagtede skal afleveres ved afslutningen af forpagtningsforholdet i en stand, der ikke er ringere end ved overtagelsen. Uanset at det forpagtede afleveres i en bedre stand end ved overtagelsen kan forpagter ikke få nogen form for kompensation for eventuelle forbedringer.

Bortforpagter har ingen pligt til at foretage nogen form for udvendig eller indvendig, vedligeholdelse, istandsættelse eller fornyelse af det forpagtede i aftaleperioden. Forpagter må derfor selv sørge for, at bygningerne er i en stand, hvor de kan anvendes til formålet, herunder vedligeholdelse på egne installationer og løsøre og renholdelse af samme samt maling og vedligehold af gulve og vægge.

Arbejder i form af vedligeholdelse, istandsættelse eller fornyelser, som forpagter udfører, sker for forpagterens egen regning og risiko. Udgifterne hertil kan forpagter ikke kræve erstattet af bortforpagter i forbindelse med fraflytning af det forpagtede, uanset årsagen hertil.

Forpagter forpligter sig til, efter indhentet myndighedsgodkendelser og for egen regning, at genetablere og vedligeholde oprindelig badebro, således at området kan anvendes af en vinterbadeklub.

Forpagteren må for egen regning foretage ombygning af det forpagtede mod forud indhentet tilladelse fra bortforpagter. Forinden skal der tillige være givet tilladelse fra de respektive myndigheder. Ansvar for overholdelse af myndighedskrav påhviler forpagteren.

## **§ 8. Vilkår vedrørende forsikring**

Forpagter er forpligtet til at tegne sædvanlig brand- og indboforsikring for løsøre og egne installationer. Forpagter skal på anmodning dokumentere, at forsikringerne er i kraft og overgive bortforpagter kopi af forsikringspolicer samt kvittering for præmiens betaling.

Bortforpagters egen forsikring dækker kun bygning og faste installationer.

## **§ 9. Tilsyn**

Bortforpagter eller en af bortforpagter dertil bemyndiget har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til det bortforpagtede med henblik på at foretage tilsyn, vedligeholdelse, undersøgelser eller tilsvarende.

Til brug for bedømmelse af, om forpagteren overholder sine forpligtelser, er bortforpagter til enhver tid berettiget til at foretage eller lade foretage de fornødne undersøgelser, ligesom forpagter til enhver tid er forpligtet til at give bortforpagter alle oplysninger, som bortforpagter finder nødvendige.

## **§ 10. Reklamer**

Skilte og reklamer skal godkendes af bortforpagter.

## **§ 11. Øvrige tilladelser**

Det påhviler forpagteren selv at indhente alle de fornødne tilladelser fra offentlige myndigheder, der er påkrævet for en eventuel benyttelse af området eller udøvelse af aktiviteter på området.

Forpagteren er ansvarlig for, at de af offentlige myndigheder fastsatte krav efterkommes.

## **§ 12. Misligholdelse**

Såfremt en af parterne misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale, er den anden part – såfremt han vil påberåbe sig misligholdelsen – forpligtet til ved anbefalet brev at pålægge den misligholdende part at bringe misligholdelsen til ophør inden en frist på 30 dage regnet fra påkravets modtagelse. Såfremt misligholdelsen er af en sådan karakter, at en fuldstændig efterlevelse af de kontraktlige forpligtelser kræver foranstaltninger gennemført, som rimeligvis vil strække sig ud over fristen for forholdets berigtigelse, anses fristen for suspenderet fra det tidspunkt, hvor den misligholdende part har iværksat foranstaltningerne, forudsat at disses gennemførelse til stadighed fremmes mest muligt.

Såfremt den misligholdende part undlader at efterleve et påkrav meddelt i henhold hertil, er den anden part berettiget til at ophæve nærværende aftale uden yderligere varsel.

Ved en parts væsentlige misligholdelse af aftalen kan denne ophæves med øjeblikkelig virkning af den anden part.

Som væsentlig misligholdelse anses blandt andet (listen er ikke udtømmende):

- Forpagter undlader at betale forpagtningsafgift i overensstemmelse med forpagtningsaftalens bestemmelser.
- Forpagter nedlægges som forening, standser sine betalinger, kommer under konkurs eller skifteretsbehandling eller der indledes forhandling om tvangsakkord.

- Forpagter ofte og gentagne gange gør sig skyldig i misligholdelse i øvrigt af nærværende forpagtningsaftale, og hvorom bortforpagter har meddelt påkrav, som forpagter har undladt af efterleve.

### **§ 13. Erstatning**

For spørgsmål om erstatning gælder dansk rets almindelige regler.

### **§ 14. Fremleje, afståelse og videreforgaftning**

Der er ikke under nogen omstændigheder afståelsesret, ret til udlejning eller ret til videreforgaftning med mindre der er tale om tidsbegrænsede brugsaftaler, der forud for endelig indgåelse er skriftligt godkendt af bortforpagter.

### **§ 15. Kontraktændringer**

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne aftale skal være skriftlige for at være bindende.

Med mindre andet fremgår af parternes aftale skal ændringer og tilføjelser til denne aftale ikke indebære, at der anses at foreligge en ny forpagtningsaftale mellem parterne.

Det bemærkes, at enhver tilretning af nærværende forpagtningsaftale, begrundet i pålæg, vejledende udtalelser eller andet fra de kommunale tilsynsmyndigheder eller konkurrencemyndigheder kan ske, på den for forpagteren mindst indgribende måde, uden at der herved er tale om misligholdelse fra bortforpagterens side.

Sådanne tilretninger giver forpagteren ret til at kræve forpagtningsaftalen genforhandlet indenfor 3 måneder. Såfremt der ikke indenfor disse 3 måneder kan opnås enighed om en fortsættelse af forpagtningsforholdet, kan forpagteren opsige forpagtningsaftalen med 6 måneders varsel.

### **§ 16. Tvister**

Tvister, der ikke umiddelbart kan løses ved aftale mellem bortforpagter og forpagteren, afgøres af de almindelige domstole.

### **§ 17. Omkostninger**

Hver part betaler de udgifter, de måtte have haft til juridisk eller anden assistance i forbindelse med aftalens indgåelse.

### **§ 18. Erklæring.**

Parterne erklærer sig med sine underskrifter enig i alle ovenstående aftaleforhold og underskriver samtidig på, at nærværende aftale er en forpagtningsaftale, ligesom ingen af parterne vil kunne nedlægges påstand om, at aftalen er underlagt bestemmelser i lejelovgivningen. Det er således parternes hensigt, at nærværende aftale skal være en forpagtningsaftale og derfor alene skal reguleres efter aftalens bestemmelser og fortolkes i overensstemmelse aftalens indhold og dens formål.

Fredericia, den / 2016

Som bortforpagter:

---

Fredericia Kommune

Fredericia, den / 2016

Som forpagter:

---

For Skærbæk Beboerforening