**Udkast af 28. marts 2014.**

FORPAGTNINGSKONTRAKT

Mellem undertegnede Fredericia Kommune, Gothersgade 20, 7000 Fredericia

Ejendomsafdelingen

(herefter benævnt bortforpagter)

og

medundertegnede Fuglsanghallerne ApS / Fredericia Ridecenter, v/ Thomas Pihl Jensen

Kildevangen 22 – 5750 Ringe

(herefter benævnt forpagter)

er indgået følgende forpagtningskontrakt om del af ejendommen Fuglsangvej 30, 7000 Fredericia.

Indledningsvis bemærkes, at nærværende aftale indgås mellem parterne, idet forpagteren har fremsat ønske om vederlagsfri forpagtning af grunden på Fuglsanggård, med det formål at drive et ridecenter med rideklub og andre tilhørende aktiviteter inden for ridesporten. Bortforpagter har tilsvarende et ønske om, at ejendommen fortsat danner rammerne for ridesportens udøvelse i Fredericia Kommune og det pågældende område, herunder er det af særlig interesse for bortforpagter, at der på ejendomme tilbydes rideskoleundervisning.

Endvidere bemærkes, at det forpagtede indtil udgangen af 2013 har været bortforpagtet til brug for ridetræning og stævner og til opstaldning af forpagterens og brugernes heste. Det er væsentligt for bortforpagter, at disse muligheder videreføres i denne forpagtningsaftale.

Formålet med forpagtningskontrakten er ud over foranstående at opbygge og drive et bæredygtigt ridecenter ud fra de betingelser der er nævnt i denne aftale.

Det betyder for forpagteren,

* at der skal være mulighed for, at en velfungerende lokal rideklub, med ny klubstruktur og et bæredygtigt økonomisk fundament kan benytte arealet og dets faciliteter.
* at sikre, at en lokal rideklub får bred folkelig opbakning fra borgere og erhvervsliv i lokalområdet.
* at sikre at en lokal rideklub skal kunne rumme hele breddeidrætten inden for ridning – herunder handicapriding

Det er således forpagters opgave via samarbejde med den lokale rideklub, at fremme ridesporten lokalt – både elite og bredde.

Forpagteren skal fra det forpagtede udøve sædvanlige ride aktiviteter, hvor den primære ydelse er, at tilbyde ridebaner og ridehal til brug for træning og stævner til gavn for Fredericia Kommunes borgere og den almene ridesport i Danmark.

Forpagteren skal desuden:

* skabe en god og venlig atmosfære for brugerne af stedet,
* åbne og aflåse samt holde opsyn med bygningerne og det omkringliggende område,
* sørge for åbning/lukning af offentlige toiletter, samt sørge for rengøring af toiletterne i det omfang det følger af forpagters aktiviteter, så de til enhver tid henstår pæne og vedligeholdte,
* sørge for oprydning og rengøring af udenomsarealer,
* sørge for at de miljømæssige krav på arealerne overholdes,
* sørge for at alt affald fra arealerne bliver fjernet løbende,
* sørge for at adgangsforholdene til enhver tid holdes ryddelige og rengjorte,
* sørge for at skadedyr fjernes omgående og holdes på et miljømæssigt forsvarligt niveau overfor brugerne og de besøgende.

§ 1. DET FORPAGTEDE.

Fredericia Kommune bortforpagter herved dele af matr. nr. 1a Fredericia jorder svarende til

67.788 m2 til Fuglsanghallerne ApS v / Thomas Pihl Jensen - Ringe

I vedhæftede bilag 1 fremgår det at areal benævnt A og B er identiske med ovennævnte areal. Herudover omfatter forpagtningen tillige bygning 3.

På arealet er opført 2 ridehaller med et bebygget areal på h.h.v. 3.064 m2 og 2.492 m2 (bygning 1 og 2, jf. Bilag 1) samt en mindre bygning på 136 m2, der ligger i umiddelbar forlængelse af staldbygning 2 mod nord. Disse ejendomme tilhører forpagter.

På arealet er der anlagt ridebaner til brug for træning og stævner.

Staldbygningen (bygning 3, jf. Bilag 1) er opført i 1867, om- og tilbygget i 1968 og har et bebygget areal på 488 m2. Stalden er indrettet til opstaldning af heste og indeholder desuden offentlige toiletter og er i øvrigt bevaringsværdig.*.*

Ved kontraktens underskrift er staldbygningen i dårlig stand og forpagteren forpligter sig til at holde denne bygning ved lige så den fremstår i brugbar stand, alt i respekt for den bevaringsværdige arkitektur.

Der er miljømæssige problemer med den udendørs vaskeplads, afløbene og møddingspladsen, jf. bilag 2 (kopi af påbud). Forpagter er bekendt med disse forhold og forpligter sig til at få lovliggjort problemerne med den udendørs vaskeplads, afløbene og møddingspladsen inden den 1. oktober 2014. Forholdene skal endeligt godkendes af Fredericia kommunes miljømyndigheder i overensstemmelse med sædvanlig myndighedsbehandling.

Der er endvidere problemer med byggeaffald, som ligger på arealerne. Forpagter er ligeledes bekendt med dette forhold og forpligter sig til at få dette lovliggjort ved godkendelse af forholdene ved Fredericia kommune miljømyndighed i overensstemmelse med sædvanlig myndighedsbehandling. Bortforpagter har dog ansvaret for eventuel bortskaffelse af byggeaffaldet.

Der medfølger intet løsøre.

Det forpagtede er forsynet med el og vand. Forpagter indestår for, at indretning og inventar overalt er i overensstemmelse med lovgivningens regler. Der må ikke foretages nogen form for bygningsændringer, jordforholdsændringer eller ændringer på adgangsvejene og stier uden forudgående skriftlig aftale med Fredericia kommune – Ejendomsafdelingen.

Forpagter afholder alle udgifter til en hver form for forsyning og afledning til det forpagtede.

§ 2. ANVENDELSE

Det forpagtede må alene anvendes til aktiviteter inden for ridesporten som beskrevet vedrørende formålet med forpagtningsaftalen og dertil relateret foreningsarbejde, jf. også Vedtægter for Ejendomsselskabet Fuglsang Hallerne ApS § 2, Bilag 3.

Bortforpagter bærer hverken ansvar eller risiko for forpagters konkrete anvendelse af det forpagtede.

Forpagter har ansvaret for, at den aftalte anvendelse ikke omfattes af særlige offentlige forskrifter og har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det forpagtedes indretning og drift, herunder forskrifter vedrørende miljø- og brandforhold. Bortforpagter skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser samt eventuelle påbud eller andre håndhævelsesforanstaltninger fra myndigheder.

Forpagter har efter bortforpagters rimelige begrundede anvisninger ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringen sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedrørende kontraktmæssig anvendelse af det forpagtede.

Forpagter er erstatningsansvarlig for enhver skade, som påføres det forpagtede, brugeren af ejendommen eller ejendommen i øvrigt som følge af forpagters installationer eller ombygninger.

§ 3. IKRAFTTRÆDEN

Forpagtningsforholdet forventes at træde i kraft den 1 april 2014.

Det forpagtede overtages som beset og i øvrigt med de fejl- og mangler der måtte være. Senest 8 dage efter overtagelsesdagen foretager parterne i fællesskab en gennemgang af det forpagtede, således at det kan konstateres, om der er mangler eller fejl, som i givet fald, efter aftale, udbedres af bortforpagter.

I forbindelse med overtagelsen foretages der aflæsning af vand- og elmålere. Da forpagter har anvendt ejendommen forud for overtagelsesdagen skal forpagter tillige afholde alle omkostninger hertil i den periode, hvor forpagter har anvendt ejendommen.

§ 4. DRIFT AF RIDECENTER OG RIDEKLUB

Forpagteren forestår den daglige drift af det forpagtede efter de til enhver tid gældende regler, herunder bl.a. de regler og ret­ningslinier, som er fastsat af Fredericia Kommune, hvis sådanne er fastsat eller bliver fastsat.

Særligt bemærkes:

1. Vedr. åbningstider, at der skal være adgang for offentligheden hele året fra solopgang til solnedgang.

1. at der ikke må overnattes i de forpagtede lokaler.
2. at forpagteren skal sørge for fornøden tilladelse til at drive enhver aktivitet, der udøves fra ejendommen.
3. at forpagteren skal med­virke til at skabe en god og venlig atmosfære og bistå brugerne med oplysninger og vejledning i rimeligt omfang med henblik på, at ejendommens brugere og gæster får en god og positiv oplevelse.
4. at skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende kun må foretages efter bortforpagters forud indhentede skriftlige tilladelse, anvisning og godkendelse.

Forpagter antager fornøden medhjælp og er ansvarlig for per­sonalets krav på løn, ferie­penge m.v. samt for indeholdelse af og betaling af den personalet pålignede kildeskat og ATP-ord­ning. Endvidere for betaling af lovpligtig ulykkes- og ansvars­forsikring og eventu­elt andre forsikringer vedrørende personalet.

Forpagter kan ikke indgå ansættelsesaftaler på særlige favorable ansættelsesvilkår uden bortforpagters godkendelse. Tildeling af væsentlige personalegoder kræver tillige bortforpagters godkendelse.

§ 5. VEDLIGEHOLD, FORNYELSE OG RENGØRING

Forpagter forpligter sig til at vedligeholde arealerne, så de fremstår vel vedligeholdte, herunder hvad angår klipning af arealer samt hække/buske og træer efter skriftlig anvisning fra bortforpagter.

Forpagter har endvidere oprydnings- og rengøringspligten for alle udenomsarealer, herunder at holde adgangsveje samt arealer og stier rengjorte og fri for affald. Rengøring skal ske løbende. Så det forpagtede fremstå nydeligt og pænt til gavn for brugere, besøgende og borgerne.

Forpagter skal sørge for al almindeligindvendig vedligeholdelse og fornyelse af det forpagtede i det omfang det er nødvendigt, for at det kan holdes i en god vedligeholdelsesmæssig og brugbar stand svarende minimum til den standard det forpagtede er overtaget i. Forpagter er herunder forpligtet til at foretage den udvendige vedligeholdelse på avlsbygningen (Bygning 3).

Forpagter har pligt til at sikre, at de pågældende toiletter fremstår så pæne og renholdte som muligt som følge af forpagters aktiviteter, og afholder også udgiften hertil. Åbningstiden skal være 07.00 – 21.00 i alle ugens dage.

Bortforpagter har ingen pligt til at foretage nogen form for udvendig eller indvendig vedligeholdelse, istandsættelse eller fornyelse af ejendommen herunder staldbygningen bygning 3, jf. Bilag 1 i aftaleperioden. Staldbygningen er i dårlig stand (nedrives eventuelt), og forpagter må derfor selv sørge for, at bygningen er i en stand, hvor den kan anvendes til drift af forpagters virksomhed.

Opstår der skader på ejendommen i et omfang, der betyder, at forpagter ikke længere kan drive virksomheden i ejendommen, kan forpagter med et varsel på 6 måneder vælge at opsige forpagtningen.

Ved forpagtningsforholdets ophør, uanset af hvilken ophørsgrund, påhviler det forpagter at aflevere det forpagtede i mindst samme stand som ved overtagelsen, uden anden forringelse end den, som tid og forsvarlig brug medfører. Eventuelle fornyelser eller forbedringer af ejendommen foretaget og betalt af forpagter, tilgår bortforpagter uden, at bortforpagter betaler vederlag herfor.

Arbejder i form af vedligeholdelse, istandsættelse eller fornyelser, som forpagter udfører på ejendommen, sker for forpagters egen regning og risiko. Forpagter skal indhente bortforpagters skriftlige godkendelse forinden sådanne arbejders udførelse. Udgifterne hertil kan forpagter ikke kræve erstattet af bortforpagter i forbindelse med fraflytning af ejendommen, uanset årsag hertil, herunder forpagters og bortforpagters eventuelle ophævelse, berettiget eller uberettiget.

Ovennævnte er blot eksempler på forpagters vedligeholdelses- og fornyelsespligt og er på ingen måde en udtømmende beskrivelse af, hvad der er omfattet af forpagterens forpligtelser.

Udgifter til den udvendige vedligeholdelse af staldbygningen (bygning 3) og dennes mur- og nagelfaste installationer afholdes af forpagter.

Bortforpagter forpligter sig til at tegne og betale udgifterne til bygningsforsikring, herunder brand-, og husejerforsikring for staldbygningen.

Forpagter har ret til at tegne og betale alle øvrige forsikringer i det omfang det er muligt og forpagter ønsker det.

Forsikring af bygninger og løsøre og andet der vedrører driften og som tilhører forpagter er forpagters eget ansvar.

Såfremt Miljø- og Levnedsmiddelkontrollen eller anden offentlig myndighed måtte stille krav om forandringer af eller i det forpagtede, herunder krav om ændret indretning eller indlægning af særlige installationer som betingelse for fortsat opretholdelse af driften, påhviler det forpagter at foranledige sådanne myndighedskrav opfyldt samt at afholde de dermed forbundne omkostninger.

Forpagter er ansvarlig for, at de af offentlige myndigheder fastsatte krav, herunder bestemmelser for indretning og drift af de forpagtede arealer og lokaler efterkommes.

§ 6. YDERLIGERE FORPLIGTELSER

Forpagter har endvidere forpligtelsen til opsyn af bygningen og området omkring bygningen samt at give meddelelse til bortforpagter om hærværk, skader, defekte ting samt om mangler og andre forhold som er til skade for bygningen og området.

Forpagter er forpligtet til at give offentligheden adgang hen over de forpagtede arealer og adgangen må ikke søges begrænset – Der skal altid være mulighed for adgang til skoven og de omkringliggende arealer.

Såfremt der indrettes eller er indrettet cafeteria eller andre servicefunktioner på ejendommen eller i enhver af ejendommens bygninger, så skal der være adgang for offentligheden til disse servicefunktioner.

Forpagter er forpligtet til at sikre, at adgangsveje på ejendommen er forsvarlig sikret, herunder til virksomhedens hestetransport. Den offentlige vej vedligeholdes af Fredericia Kommune. Almindelig renholdelse, som følge af forpagters aktiviteter er forpagters forpligtelse.

§ 7. FORPAGTERS PLIGT TIL GENNEMFØRELSE AF PROJEKT PÅ EJENDOMMEN

Forpagter skal forny og renovere sine bygninger på ejendommen i overensstemmelse med det de planer og tanker forpagter har beskrevet i Bilag 4. Forpagter forpligter sig til at aflevere en endelig tids- og handleplan for gennemførelsen af de planer og tanker, der er beskrevet i bilag 4, senest 15. oktober 2014 til bortforpagters godkendelse. Kan bortforpagter ikke, inden den 15. oktober 2014 godkende tids- og handleplanen, kan bortforpagter ophæve forpagtningsaftalen i sin helhed med en pligt for forpagter til at overdrage forpagters bygninger på ejendommen vederlagsfrit og uden omkostninger for bortforpagter, til bortforpagter.

§ 8. DIVERSE FORHOLD

Idrætslige krav:

* Forpagter skal sikre en rimelig økonomiske ramme for den lokale rideklub, særligt f.s.v.a rideklubbens leje af haller og arealer, så klubben kan drives med en sund økonomi til følge.
* Forpagteren skal være rummelig forstået på den måde, at den lokale rideklub skal på hverdage have adgang til at kunne tilbyde sine medlemmer ridning på stedet i primetime – fra kl. 15.00 – 21.00.
* Forpagter skal, på sædvanlige vilkår indenfor ridesporten, give den lokale rideklub mulighed for at kunne arrangere træning, arrangementer og ridestævner for medlemmer og eksterne deltagere i bl.a. weekender. Ved uenighed mellem forpagter og rideklub træffer bortforpagter afgørelse om, hvad der er sædvanlige vilkår indenfor ridesporten.
* At forpagter giver den lokale rideklub mulighed for at etablere en elevskole, således det bliver muligt for ridesportsinteresserede (bl.a. børn og unge) at tilgå sporten uden at eje en hest.
* At forpagter giver mulighed for, at hele breddeidrætten inden for ridning, herunder handicapriding, kan udøve aktiviteter på og i det forpagtede.
* Forpagter skal give den lokale rideklub mulighed for at udøve sædvanlige foreningsaktiviteter i det forpagtede og i forpagters bygninger.

Det er således Fredericia Ridecenters opgave via samarbejde med en lokal rideklub, at fremme ridesporten lokalt – både elite og bredde.

Gældende plangrundlag skal overholdes.

Miljøvilkår til arealerne (fx græsningstryk, vegetationsdække mv.) skal aftales med bortforpagter.

Bortforpagters godkendelse af projekter:

Forud for gennemførelsen af det under § 7 beskrevne projekt skal forpagter dokumentere, at de økonomiske og fysiske betingelser for en rideklubs aktiviteter på ejendommen også vil være tilstede efter projektets gennemførelse. Tilsvarende gælder andre projekter og investeringer på ejendommen, der kan have betydning for en lokal rideklubs økonomi og aktiviteter. Projekter skal derfor forud for gennemførelsen forelægges for såvel bortforpagter som rideklub til drøftelse og bortforpagters skriftlige godkendelse.

§ 9. FORPAGTNINGSAFGIFT

Det forpagtede stilles vederlagsfrit til forpagters rådighed på de i nærværende aftale angivne betingelser.

Forpagter afholder i øvrigt enhver udgift til forbrugsafgifter af enhver art samt skatter og afgifter for det forpagtede. I det omfang det er muligt skal forpagter anmelde sig som debitor i.f.t disse omkostninger overfor forsyningsselskaber og myndigheder.

10. REGNSKABER OG GENSIDIG ORIENTERING

Forpagter fører regnskab og udarbejder budgetter over indtægter og udgifter ved driften af virksomheden. Såvel budgetter som regnskaber skal fremsendes til bortforpagters orientering, når de er endeligt godkendt af forpagter jf. de selskabsretlige regler herom. Regnskaber og budgetter skal i sin helhed være offentligt tilgængelige.

Repræsentanter fra bortforpagter har til enhver tid adgang til at besigtige det forpagtede.

§ 11. SIKKERHEDSSTILLELSE

I forbindelse med indgåelse af forpagtningsforholdet stiller forpagteren en bankgaranti i form af en anfordringsgaranti, der kan godkendes af bortforpagter. Anfordringsgarantien tjener til sikkerhed for betaling af (driftsudgifter) og andre kontraktmæssige forpligtelser. Anfordringsgarantien ansættes til kr. 50.000.

§ 12. FREMFORPAGTE / AFSTÅELSE

Forpagter har ikke ret til at afstå eller fremforpagte eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det forpagtede til andre uden bortforpagters skriftlige samtykke.

§ 13. OPSIGELSE

Forpagtningen vedvarer - bortset fra misligholdelse – indtil kontrakten af en af parterne opsiges med 6 måneders skriftlig varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra bortforpagters side kan forpagtningskontrakten dog tidligst opsiges med 6 måneders skriftlig varsel til ophør den 31. december 2034.

Fra forpagters side kan forpagtningskontrakten tidligst opsiges med 6 måneders skriftlig varsel til ophør den 31. december 2014.

Inden udgangen af januar måned 2034 tages forpagtningsforholdet op til gen­for­handling.

Såfremt der ikke kan opnås enighed ved genforhandlingen ophører forpagtningsforholdet dog den 31. december 2034.

§ 14. AFLEVERING

Ved forpagtningsforholdet ophør skal forpagter som udgangspunkt fjerne alle forpagters bygninger incl. fundamenter m.v. samt øvrige anlæg på arealerne anlagt af forpagter, med mindre bortforpagter har fremsat skriftlig begæring om, at de af forpagter ejede bygninger og anlagte arealer skal overdrages vederlagsfrit og uden omkostninger til bortforpagter. Tilsvarende gør sig gældende ved forpagters fraflytning på grund af misligholdelse af forpagtningsaftalen.

I øvrigt skal det forpagtede afleveres i ryddet og rengjort stand efter bortforpagters nærmere anvisninger.

§ 15. MISLIGHOLDELSE

Såfremt en part misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende forpagtningsaftale, skal den anden part – såfremt han vil påberåbe sig misligholdelsen – være forpligtet til ved anbefalet brev at pålægge den misligholdende part at bringe misligholdelsen til ophør inden en frist på **14** 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, skal den anden part være berettiget til at ophæve nærværende forpagtningskontrakt uden yderligere varsel.

**Ved væsentlig misligholdelse af kontrakten kan denne ophæves med øjeblikkelig varsel af begge parter.**

Som væsentlig misligholdelse anser bortforpagter bl.a. at:

* Forpagter ikke overholder formålet med nærværende aftale.
* Forpagter undlader at betale udgifter i overensstemmelse med Forpagtningsaftalens bestemmelser.
* Forpagter ikke stiller den i pkt. 10 anførte sikkerhed
* Forpagter standser sine betalinger, kommer under konkurs eller skifteretsbehandling eller der indledes forhandling om tvangsakkord.
* Forpagter mister de til driften af det forpagtede fornødne bevillinger og tilladelser.
* Forpagter ofte og gentagne gange gør sig skyldig i misligholdelse i øvrigt af nærværende Forpagtningsaftale.
* Forpagter ændrer sine vedtægter, uden bortforpagters forudgående godkendelse.

Som væsentlig misligholdelse anser forpagter blandt andet:

* Bortforpagter ofte og gentagne gange gør sig skyldig i almindelig misligholdelse i øvrigt af nærværende Forpagtningsaftale, og hvorom forpagter har meddelt påkrav efter og som bortforpagter har undladt at efterleve.

Såfremt forpagter misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende forpagtningskontrakt er bortforpagter berettiget til at kræve erstatning i henhold til dansk rets almindelige erstatningsregler.

Forpagter kan ikke rette noget krav af enhver art mod bortforpagter som følge af nærværende forpagtningsaftale.

Det er en betingelse for nærværende aftale, at forpagter kan opnå de fornødne tilladelser til virksomheden. Ansøgning herom indsendes til myndighederne af forpagter umiddelbart efter kontraktens underskrivelse.

Opnås den nødvendige tilladelse ikke, bortfalder nærværende forpagtningskontrakt, uden at nogen af parterne kan gøre erstatningskrav gældende over for den anden og forpagters bygninger på ejendommen skal fjernes eller overdrages vederlagsfrit og uden omkostninger for bortforpagter til bortforpagter efter bortforpagters frie valg.

Forpagter erklærer dog, at der dem bekendt ikke er forhold, som skulle forhindre opnåelse af tilladelser.

Det bemærkes, at enhver tilretning af nærværende forpagtningskontrakt, begrundet i pålæg, vejledende udtalelser eller andet fra offentlige myndigheder eller konkurrencemyndigheder kan ske, på den for forpagter mindst indgribende måde, uden at der herved er tale om misligholdelse fra bortforpagters side.

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

§ 16. OMKOSTNINGER

Omkostningerne ved oprettelse af nærværende forpagtningskontrakt betales således, at hver part betaler egen/egne rådgivere.

Dato: Dato:

....................................................... ……………………………………………

Bortforpagter Forpagter

Underskrift er forbeholdt Byrådets godkendelse.

Bilag 1. Arealopgørelse – tegning.

Bilag 2. Miljøpåbud.

Bilag 3. Vedtægter for Ejendomsselskabet Fuglsang Hallerne ApS.

Bilag 4: Forpagters projekt.