

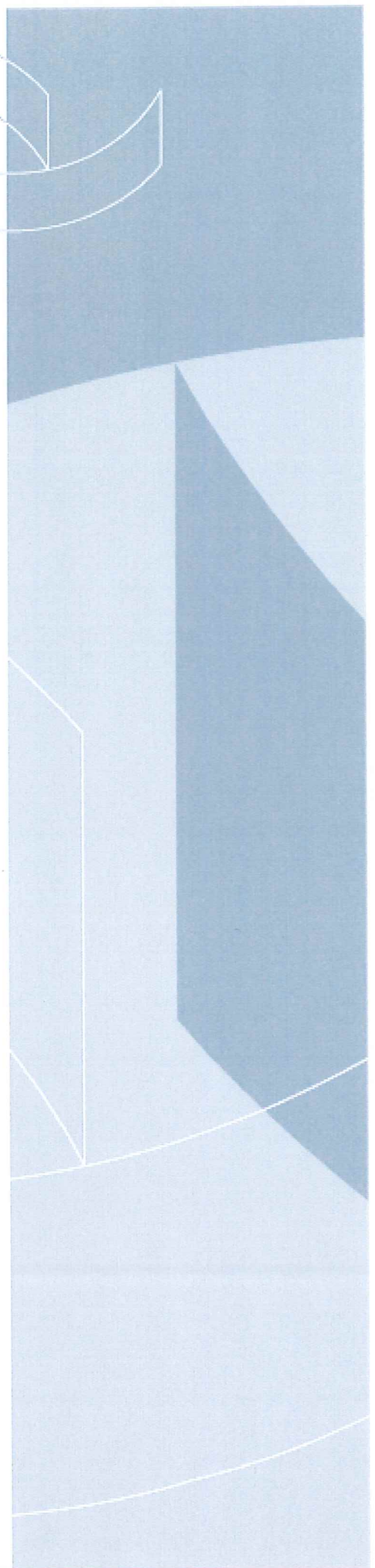
Forpagtningsaftale

Tørring Camping
Bredgade 67, Tørring



HEDENSTED
KOMMUNE

Tjørnevej 6
7171 Uldum



Mellem undertegnede
Hedensted kommune, Niels Espes Vej 8, 8722 Hedensted
som bortforpagter,
og medundertegnede
Foreningen Tørring Camping CVR.nr. 40131736
som forpagter, oprettes herved følgende

FORPAGTNINGSAFTALE

1 Forpagningens omfang

Hedensted Kommune bortforpagter herved til Foreningen Tørring Camping campingpladsen, som er beliggende Bredgade 67, 7160 Tørring, og består af matr.nr. 14a m.fl. Tørring by, Tørring med samlet areal på 1,2 ha.

Det bortforpagtede har adresse Bredgade 67 + 67a-d, 7160 Tørring.

Foreningen Tørring Camping kan overlade den daglige drift til en pladsbestyrer, som varetager den daglige drift af pladsen. Bestyreren godkendes for 5 år ad gangen og står for den daglige drift. Bestyrelsen kautionerer selv for en kassekredit til driften. Foreningen Tørring Camping og pladsbestyreren betegnes fremover under et som forpagteren i nærværende aftale.

Aktuelt er pladsen indrettet med ca. 30 enhedspladser og 3 hytter, jf. oversigtskort.

Forpagtningen omfatter "Tørring Camping" i sin helhed - dvs. samtlige ovennævnte arealer og de på disse opførte bygninger med disses grund-, mur- og nagelfaste installationer og tilbehør, herunder koordinering og afvikling af kanotrafikken.

Bortforpagteren indestår for, at samtlige, til campingpladsen hørende fastinstallerede driftsmidler, er i god og brugbar stand, men i øvrigt overtages det af kontrakten omfattede i den stand, hvori det er og forefindes ved forpagtningsforholdets påbegyndelse. Til dokumentation herfor afholdes inden dette tidspunkt en synsforretning, hvorunder der udarbejdes en fortegnelse og beskrivelse af de af forpagtningen omfattede arealer, bygninger m.v. Den udarbejdede fortegnelse underskrives af begge parter og vedhæftes forpagtningskontrakten (bilag 2).

Forpagteren har i øvrigt inden underskrift af kontrakten gjort sig bekendt med det forpagtede.

Fra overtagelsesdagen at regne indtræder forpagteren i bortforpagterens rettigheder og forpligtelser over for forsyningsselskaberne.

Bortforpagter og forpagter drager i fællesskab omsorg for aflæsning af målere ved forpagtningens start, og bortforpagter giver meddelelse om forpagtningsforholdet til de respektive værker.

2 Periode

Forpagtningskontrakten træder i kraft den 01.04.2019.

Forpagtningen, der er tidsbegrænset, løber uopsigeligt fra bortforpagterens side til den 31. december 2028, på hvilket tidspunkt kontrakten ophører uden opsigelse. Fra forpagterens side kan kontrakten opsiges med et varsel på 6 måneder til hvert års 31. december.

Forhandlinger om eventuel forlængelse af forpagtningen skal påbegyndes senest 1 år før forpagtningskontraktens ophør og være afsluttet senest 6 måneder før ophøret.

3 Campingpladsens drift

Campingpladsens faciliteter skal primært anvendes som overnatning for campister, kano-turister og andre "naturnære" turister såsom cykel- og vandreturister. Turister i bil må have et køretøj ved hver enhed, yderligere køretøjer skal henvises til langtidsparkeringen på Aagade 31 eller parkeres uden for bommen.

Gæster er velkomne på pladsens område under iagttagelse af pladsens regler for gæster, idet det forventes, at gæster respekterer overnattende gæsters "privatliv" og ikke er til gene for afviklingen af kanotrafikken.

Ud over overnatning i egen campingvogn eller eget telt, kan overnatning ske i pladsens hytter, shelters eller udlejningsvogne. Forpagter har ansvaret for overholdelse af afstandsregler mellem telte og campingvogne.

Campingpladsen er sæsonåben. Det er ikke tilladt at tilbyde ophold med fast adresse på pladsen. Det tilstræbes, at alle typer af overnattende gæster højst kan overnatte på pladsen i et, fastsat af forpagter, passende antal nætter ad gangen. Forpagteren er ansvarlig for at campingpladsen overholder det gældende campingreglement. Max. 50 % af pladserne kan benyttes til forårs- og efterårspladser, dog under hensyntagen til hvad bestemmelserne i campingreglementet i øvrigt angiver.

Forpagteren er forpligtet til at drage omsorg for, at driften af pladsen sker i overensstemmelse med det til enhver tid gældende campingreglement med tilhørende vejledning udstedt af Miljø- og Energiministeriet (Skov- og Naturstyrelsen).

Særligt fremhæves:

- at campingpladsen skal holdes åben minimum i perioden fra påske til og med efterårsferien
- at campingpasordningen skal overholdes
- at forpagteren drager omsorg for ro og orden på pladsen
- at forpagteren skal medvirke til at markedsføre Tørring by og ved tilrettelæggelse af driften sikre en høj miljøprofil ved bl.a. at fremme genbrug og ressourcebevidsthed
- at forpagteren påtager sig markedsføring af campingpladsen samt information om kano-fart og lokalområdet, som minimum via oprettelse og drift af hjemmeside samt in-

- fotavle og evt. folder på pladsen. Der skal på pladsen opsættes relevant og aktuel information om pladsens faciliteter, pladsregler, vagttelefonnumre m.v.
- at forpagteren opretter en e-mail konto, således der kan modtages og besvares henvendelser fra kunder mm. Dette gælder både i åbningssæson og uden for sæsonen.
 - at forpagteren skal indgå i et konstruktivt samarbejde med Turistforeningen om den størst mulige udnyttelse af lokaler og faciliteter under gensidig hensyntagen til den daglige drift af campingpladsen.
 - at forpagteren alene har ansvaret for, at de betingelser, som fra myndighedernes side stilles til den daglige drift, bliver overholdt – herunder også krav fra brandmyndigheder, miljøhygiejnisk forvaltning m.v.
 - at de af forpagteren fastsatte daglige og sæsonbestemte åbningstider på campingpladsen skal være i overensstemmelse med campingreglementet
 - at forpagteren personligt skal være til stede i sæsonen for at forestå pladsens daglige drift, og idet forpagteren bor inden for 1 km. fra pladsen, anses dette som værende opfyldt og har uden for normal åbningstid en vagttelefon på sig døgnet rundt i hele åbningsperioden, når der er gæster på pladsen.
 - at forpagteren skal tilstræbe at skabe en god og venlig atmosfære på campingpladsen. Det ledende synspunkt for forpagterens virksomhed skal i det hele være, at der sikres gæsterne den bedst mulige service, oplysning og vejledning

4 Personale

Forpagteren ansætter selv personale og er ansvarlig for dettes krav på løn, feriepenge m.v. samt for indeholdelse af A-skat, ATP, AM-bidrag, SP-bidrag m.v. og for betaling af lovpligtig arbejdsskade- og ansvarsforsikringer.

5 Økonomi

Forpagter betaler alle de med campingpladsens drift forbundne udgifter, herunder el, varme, vandforbrug, vandafledningsafgift, rengøring, renovation, grønne afgifter, telefon, KODA-afgift m.v. – kort sagt alle sædvanlige driftsudgifter.

Ejendomsskatter og brandforsikring betales af bortforpagteren.

Forpagteren forpligter sig til at tegne forsikring omfattende grundejeransvar, ligesom det forpagtede i sin helhed skal være forsikret mod brand, vandskade, indbrud og tyveri samt driftstabsforsikret med forsikringsselskabets sædvanlige dækningsperiode.

Forpagteren er endvidere forpligtet til at tegne de forsikringer, som forpagteren skønner hensigtsmæssige eller er nødvendige for campingpladsens lovlige drift.

Forpagteren er forpligtet til på forlangende at dokumentere, at de ovennævnte forsikringer er tegnet og behørigt holdt i kraft i hele forpagtningsperioden.

Alle indtægter fra aktiviteter på campingpladsen samt fra afviklingen af kanotrafikken tilgår forpagteren direkte.

Hedensted Kommune og forpagter forpligter sig til gensidig åbenhed og udveksling af økonomisk dokumentation med hensyn til alle indtægter og udgifter, der kan henføres til driften af Tørring Campingplads.

Der betales ikke forpagtningsafgift, idet et eventuelt overskud fra driften skal anvendes af foreningen Tørring Camping i henhold til formålet.
Der fremsendes et årsregnskab til Hedensted Kommune.

6 Vedligeholdelse

Forpagteren må ligeledes ikke uden bortforpagterens forudgående skriftlige tilladelse foretage bygningsmæssige ændringer af nogen art.

Uanset det ovenfor anførte om vedligeholdelsen af pladsens bygninger, skal eventuelle bygningsmæssige skader straks anmeldes til Hedensted Kommune.

Det forpagtede i sin helhed (areal, bygninger med grund-, mur- og nagelfaste installationer og tilbehør) skal afleveres i samme stand som ved overdragelsen, bortset fra forringelse forårsaget af sædvanlig slid og ælde.

Forpagterens drift og vedligeholdelse indebærer som minimum følgende:

- Rengøring af toiletter og øvrige faciliteter i toiletbygning
- Tilsyn med bygninger, anlæg, inventar og installationer foretages løbende/efter behov
- Mindre reparationer og almindelig vedligeholdelse af alt campingplads tilhørende sker løbende og på forpagterens eget initiativ.

Forpagter er ansvarlig for, at alle de i aftalen nævnte opgaver udføres på en ordentlig og forsvarlig måde.

Forpagter har endvidere al vedligeholdelse af hegn, læplantninger, grønne arealer, interne veje og stier, fornøden snerydning og glatførebekæmpelse samt frostsikring af ledninger og anlæg til vand og varme.

Der må ikke uden bortforpagters forudgående godkendelse foretages fældning af enkelttræer.

Lovbestemt brandslukningsmateriel opstilles og vedligeholdes af forpagteren. Brandslukningsmateriel skal være tydelig afmærket jf. bestemmelser om sikkerhedsskiltning.

Opgaver som varetages af Hedensted Kommune:

- I forbindelse med sæsonstart- og slut gøres pladsen klar til henholdsvis sæsonstart og sæsonafslutning/vinterlukning med hensyn til de grønne områder på campingpladsen og arealet langs åen, som er forbeholdt kanofart.
- Græsslåning og pasning af de grønne området i øvrigt sker løbende, så pladsen til enhver tid fremtræder i pæn og funktionel stand.

Såfremt bortforpagteren nødsages til at iværksætte vej-, kloak-, vandledningsarbejde eller lignende på ejendommen, er forpagteren pligtig at tåle disse arbejders udførelse uden udbetaling af erstatning.

De ovennævnte arbejder udføres så vidt muligt af bortforpagteren uden for den egentlige campingsæson – dog må nødvendige og presserende reparationer altid tåles af forpagter.

7 Investeringer

Investeringer i om- og tilbygninger, opstilling af campinghytter, etablering af swimmingpool eller lignende bekostes af forpagteren efter forudgående aftale med og godkendelse af bortforpagter.

De af bortforpagter godkendte investeringer skal afskrives efter følgende princip:

- a) Afskrivningsperioder
15 år for campinghytter
20 år for øvrige bygninger og installationer
- b) Bortforpagterens købspligt og forpagterens salgspligt
Ved forpagtningens ophør har bortforpagteren pligt til at overtage og forpagteren pligt til at sælge ovennævnte bygninger, installationer m.v. til den værdi, de lineært er nedskrevet til beregnet på grundlag af det hele antal måneder, siden investeringen er taget i brug.
Overdragessummen betales kontant af bortforpagteren.
Ved ophør af forpagtningen inden udløb af forpagtningsperioden vil bortforpagteren aldrig skulle betale forpagter mere end maksimalt 60% af den nedskrevne værdi af foretagne investeringer
- c) Specielle investeringer
For investeringer, der er specielle i kraft af størrelse eller art, aftales nærmere vilkår for punkt a) og b)

8 Synsforretning

Det forpagtede skal i sin helhed til enhver tid fremstå i pæn vedligeholdt stand. Det aftales, at der ved hvert års sæsonslutning og senest den 31. oktober afholdes en synsforretning, hvor arealer, anlæg og bygninger gennemgås, og de mangler, der måtte forefindes såvel ude som inde, påpeges.

Om resultatet af det foretagne syn optages et notat til såvel bortforpagter som forpagter.

Forpagteren er forpligtet til senest inden næste års sæsonstart eller – hvis det efter omstændighederne er påkrævet på grund af risiko for følgeskader – straks at afhjælpe de påpegede mangler. Sker dette ikke, er bortforpagteren berettiget til at lade manglerne afhjælpe på forpagterens bekostning, jfr. i øvrigt kontraktens § 6 og 9.

På samme måde afholdes ved forpagtningens ophør en synsforretning over det forpagtede, og der udarbejdes en tilstandsrapport, som sammenholdes med tilstandsrapporten udarbejdet af parterne ved forpagtningsforholdets begyndelse.

9 Misligholdelse

Det betragtes som væsentlig misligholdelse af nærværende forpagtningskontrakt:

- at forpagteren standser sine betalinger, hans bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo, akkordbo, gældsfragåelsesbo, eller der indledes gældssanerings sag
- at forpagteren ikke holder det forpagtede behørigt forsikret, jfr. § 6

- at det forpagtede ikke i det væsentlige holdes i aftalt drift – herunder også i tilfælde af forpagters langvarige og alvorlige sygdom
- at det forpagtede ikke til enhver tid fremstår i pæn og rengjort vedligeholdet stand, jfr. herved også § 6

Ovennævnte opremsning af, hvad der anses for væsentlig misligholdelse, er alene en eksemplifikation og ikke udtømmende.

Ønsker bortforpagteren at gøre væsentlig misligholdelse gældende, skal bortforpagteren afgive skriftligt påkrav over for forpagteren ved såvel almindeligt som anbefalet brev eller digital post, og såfremt forpagteren har rettet forholdet inden 14 dage fra påkravets afgivelse, kan ophævelse ikke ske.

Dokumenterer forpagteren ikke inden 14-dages fristens udløb, at misligholdelse er ophørt, er bortforpagteren berettiget til straks og uden varsel at ophæve forpagtningsforholdet til øjeblikkeligt ophør og kræve sig indsat i besiddelsen af campingpladsen ved en umiddelbar fagedforretning.

Forpagteren skal tilsvare bortforpagteren fuld erstatning for tab, han måtte påføre bortforpagteren som følge af misligholdelse af nærværende kontrakt og ophøret i utide.

10 Voldgift

Enhver tvist i anledning af denne kontrakt eller dens rette fortolkning kan af en part kræves afgjort ved voldgift, hvortil bortforpagteren og forpagteren hver udpeger 2 voldgiftsmænd. Opmanden for Voldgiftsretten udpeges af præsidenten for Sø- og Handelsretten i København.

Opmanden skal så vidt muligt enten være dommer eller udøvende advokat. Tvisten afgøres således i det hele i henhold til Lov af 553 af 24. juni 2005 om voldgift. Samtlige udgifter ved voldgiftsforretningens afholdelse udredes i henhold til den af Voldgiftsretten fastsatte kendelse.

11 Bilag

Til forpagtningsaftalen er følgende bilag vedlagt:

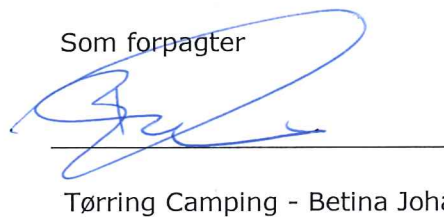
- Bilag 01 Oversigtskort
- Bilag 02 Beskrivelse over campingpladsens stand for henholdsvis arealer og bygninger ved overtagelse (bilag udarbejdes først, når ombygningen er færdig)

Hedensted, den 21. januar 2019

Som bortforpagter:


Johan Stadil Petersen

Som forpagter


Tørring Camping - Betina Johansen

