**UDKAST FORPAGTNINGSKONTRAKT**

**Økologi, BRK 2018**

***Tekst der slettes i den endelige kontrakt slettes med tusch-streg så man kan se at der er taget stilling til teksten.***

Underskrevne (bortforpagter)

CVR.nr./Ejendomsnr.

bortforpagter herved til medunderskrevne (forpagter)

CVR.nr./Ejendomsnr.

Følgende arealer: (adresse og matr. nr.)

beliggende

**§ 1**

**Forpagtningens omfang**

Forpagtningen omfatter et areal af ejendommens jordtilliggende på ha efter matrikelkortet (angives med 2 decimaler) jf. vedhæftede kortskitse, heraf udgør det støtteberettigede areal ha.

□ Jagtretten tilkommer bortforpagter/forpagter

**Videreforpagtning:**

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

(*Hvis nuværende forpagter opretter et selskab til ar forestå den økologiske drift, så skal det anføres her. Ligeledes anføres, hvis flere nuværende forpagtere går sammen og danner et selskab, som skal forestå den økologiske drift af deres forpagtninger.)*

**§ 2**

**Forpagtningsperioden**

Forpagtningsaftalen gælder fra den dd mm åååå

og vedvarer indtil den dd mm åååå

til hvilket tidspunkt den ophører uden yderligere varsel jf. dog §§ 9 særlige forhold økologisk drift, 10 -12 om henholdsvis misligholdelse, konkurs og opsigelse.

Forpagtningsåret starter på ovennævnte dato for forpagtningsforholdets påbegyndelse.

**§ 3**

**Forpagtningsafgiften**

**pr. ha i alt**

Forpagtningsafgift for jord, m.v.  kr./år

Der beregnes/beregnes ikke moms af forpagtningsafgiften for jord.

Forpagtningsafgiften betales senest den ,

første gang den  for perioden .

*2 Grønne krav*

Grønne krav opfyldes via den obligatoriske økologiske driftsform.

*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 kun må dyrkes økologisk. Se nærmere herom i § 9.

Forpagter overtager arealet i følgende tilstand:

Forpagter afleverer arealet i følgende tilstand:

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

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**

Som led i nærværende forpagtningsaftale overdrager bortforpagter midlertidigt betalingsrettigheder til forpagter svarende til antal ha.

Betalingsrettighederne overdrages midlertidigt for den i § 2 angivne periode. Overdragelsen sker til det CVR-eller CPR-nummer, som fremgår af forsiden på denne kontrakt.

Overdragelsen skal gennemføres senest 14 dage efter indgåelsen af nærværende aftale. Indgås aftalen i ansøgningsperioden (1. februar -21. april) skal overdragelsen dog gennemføres senest 21. april.

Ved ophør af forpagtningsaftalen på et tidligere tidspunkt end det i overdragelsen anførte, uanset årsag, er forpagter forpligtet til at forkorte den midlertidige overdragelse af betalingsrettighederne.

Begge parter anerkender princippet om, at betalingsrettigheder bør ”følge med” rådigheden over støtteberettiget jord.

Parterne aftaler derfor, at bortforpagter på aftaleophørstidspunktet har krav på den/de betalingsrettigheder, som svarer til antallet af støtteberettigede hektarer på dette tidspunkt. Hvis der er sket en reduktion i det areal som er støtteberettiget, får forpagter således en økonomisk gevinst, svarende til værdien af den/de betalingsrettigheder, som ikke skal tilbageføres til bortforpagter i forbindelse med forpagtningsaftaleophøret. Dette gælder dog kun, hvis reduktionen af antallet af støtteberettigede hektarer beror på forhold udenfor forpagters kontrol.

Der er taget højde for denne mulige økonomiske gevinst for forpagter ved beregning af forpagtningsafgiften.

Omfatter bortforpagtningen betalingsrettigheder med forskellig værdi, afstår bortforpagter rettighederne med den laveste værdi.

Forpagter er pligtig at udnytte betalingsrettighederne hvert år i forpagtningsperioden. Alligevel vil der ikke i alle tilfælde være sammenfald mellem det antal betalingsrettigheder, som automatisk tilbageføres til bortforpagter ved aftalens ophør (på den ene side), og det antal rettigheder, hver af parterne har ret til ifølge denne aftale (på den anden side). Dette håndteres på følgende måde:

Den part, som har krav på rettigheder fra den anden, anmoder modparten om overførsel inden 14 dage. Er påkravet ikke opfyldt senest 14 dage efter fremsendelse, er den pågældende part berettiget til at foretage indkøb af erstatningsrettigheder på modpartens regning. Modparten skal acceptere prisen for så vidt at denne ikke er væsentligt højere end markedsprisen. Bevisbyrden for markedsprisen påhviler modparten.

**§ 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.

Parterne aftaler, at bortforpagter er erstatningsansvarlig, hvis dennes handlinger fører til reduktion i landbrugsstøtten for forpagter.

Hvis bortforpagter også udlejer en jagt på det areal, der er bortforpagtet ved denne aftale, forpligter bortforpagter sig til at informere lejerne af jagten om de relevante bestemmelser om krydsoverensstemmelse

**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/eller evt. undtagelse for økologiske arealer i hele kalenderåret.

**Eksisterende miljøaftaler (MVJ/ miljøordninger m.v.)**

*(ikke aktuelle slettes manuelt i kontrakten)*

* Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (tilsagnstype 4,5,7,8 og 9)
* Etablering og miljøvenlig drift af vådområder med udtagningsforpligtelse (tilsagnstype 13 og 16)
* Braklagte randzoner langs vandløb og søer (tilsagnstype 41)
* Fastholdelse og pleje af vådområder (tilsagnstype 50, 51 og 55)
* Pleje af græs og naturarealer (tilsagnstype 52,56,57, 66 og 67)
* Opretholdelse af ændret afvanding (tilsagnstype 54 og 64)
* Fastholdelse af vådområder og naturlige vandstandsforhold (tilsagnstype74, 75,76,77 og 78)
* Fastholdelse af lavbundsområder (tilsagnstype 78)

Parterne forpligter sig til at underskrive producentskiftemeddelelse med tilhørende erklæring. Denne udarbejdes af bortforpagter, der inden førstkommende frist for ansøgning om grundbetaling efter overdragelsesdagen indsender den til NaturErhvervstyrelsen. Dog senest 8 uger ved overdragelse mindre end 8 uger før denne frist. Ved afslutningen af forpagtningsforholdet påhviler pligten til at anmelde producentskifte forpagter.

Parterne aftaler følgende om forpagters indtræden i aftalerne:

I det omfang forpagter indtræder i en aftale, udleveres kopi af tilsagn og kortmateriale.

Bortforpagter erklærer, at forpligtelserne er opfyldt for de pågældende tilskuds­ordninger frem til datoen for producentskifte.

Forpagter erklærer at ville overholde forpligtelserne for den/de pågældende tilskuds­ordninger i den del af tilsagnsperioden, der ligger inden for for­pagt­ningskontraktens løbetid.

*Hvis der ikke er tilsagn på arealet*

Der er ingen eksisterende miljøaftaler eller tilsagn.

**Nye miljøaftaler**

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

**Eksisterende økologiaftaler**

Er der eksisterende økologiaftaler (tilsagnstype 36 og/ eller 37) udfyldes bilag C.

**Nye økologiaftaler**

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

**§ 9**

**Særlige forhold økologisk drift**

Da der fra bortforpagters side foreligger krav om, at jorden i hele forpagtningsperioden skal drives økologisk, må der ved aftalens indgåelse tages de nødvendige hensyn hertil omkring vilkår, datoer osv.

I kontraktens sidste høstår skal forpagter have rådighed over arealet indtil 31. august.

Såfremt bortforpagter inddrager arealerne helt eller delvis i forpagtningsperioden, er bortforpagter pligtig til at underskrive en producentskifteerklæring for det pågældende areal fra og med den dato, hvor arealet inddrages og forpagtningen ophører.

Dette sikres ved anvendelse af blåt eller almindeligt producentskifte.

**§ 10**

**Misligholdelse**

**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 en parts side, er den misligholdende part eller dennes bo forpligtet til at godtgøre modparten tab, som påføres denne ved forpagtningsforholdets afbrydelse. Modsat er modparten forpligtet til at afstå en eventuel vinding ved forpagtnings­forholdets afbry­delse. Værdien af afgrøden på arealet fastsættes ved stadeforretning snarest muligt efter datoen for ophævelse.

**§ 11**

**Konkurs, rekonstruktion og dødsfald**

**Konkurs**

I tilfælde af 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 af 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.

Dør forpagter i forpagtningsperioden, ophører forpagtningskontrakten ved udløb af igangværende forpagtningsår. Udløber forpagtningsåret mindre end **3** måne­der fra dødsfaldet, ophører kontrakten først ved udløb af det følgende 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.

**§ 12**

**Opsigelse**

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

**Andre opsigelsesgrunde**

Såfremt bortforpagter ønsker rådighed over arealet med henblik på anden anvendelse eller salg af arealet, kan aftalen opsiges med 12 måneders varsel til d. 31. august det følgende år. Dog jf. betingelser i § 9.

**§ 13**

**Tvister**

Afgøres som civilt søgsmål ved retten i Rønne.

**§ 14**

**Tinglysning**

Parterne har aftalt, at kontrakten ikke skal tinglyses.

**§ 15**

**Omkostningerne**

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

**§ 16**

**Markkort mv.**

Ud over ovennævnte omfatter denne kontrakt tillæg i form af nødvendigt kortmateriale over de forpagtede areal med korrekte og relevante arealangivelse.

**§ 17**

**Landbrugsloven**

Forpagter erklærer lovligt at kunne forpagte arealet efter landbrugslovens bestemmelser.

**Underskrift**

, den

sted

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| bortforpagter |  | forpagter |
|  |  |  |
|  |  |  |