



**ROSKILDE
KOMMUNE**

**Byrådssekretariatet,
Jura og Data**

Juli 2025
Sagsnr. 24-012786

Forpagtningsaftale vedrørende forpagtning af campingpladsen, Roskilde Camping

mellem

Roskilde Kommune

og

[XXXX]



Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	3
2.	Forpagtningen - Det forpagtede - arealer, bygninger, anlæg mv.	4
3.	Forpagtningen - Anvendelsen af det forpagtede.....	5
4.	Flere campinghytter – Mulighed for udnyttelse af udviklingsområdet i lokalplan 548.....	6
5.	Beskrivelse af forpagtningen – driften af campingpladsen	7
6.	Forpagtningsperiode.....	8
7.	Forpagtningsafgiften	9
8.	Forbrug, drift mv.....	11
9.	Skatter og afgifter.....	11
10.	Sikkerhedsstillelse	11
11.	Vedligeholdelse, reparationer og fornyelse	12
12.	Renholdelse og renovation	12
13.	Inventar	13
14.	Skiltning.....	13
15.	Forpagters forandringer af det forpagtede	13
16.	Forsikringer og ansvar	14
17.	Misligholdelse	15
18.	Forpagtningens ophør	16
19.	Fremlån og afståelse.....	17
20.	Moms	18
21.	Værneting	18
22.	Øvrige vilkår	18
23.	Bilag.....	18
24.	Underskrifter	19



Mellem undertegnede

Roskilde Kommune

CVR-nr. 29 18 94 04

Rådhusbuen 1

4000 Roskilde

("Bortforpagter")

og

[xxxxx]

CVR-nr. [xxx]

[xxxxxxxx]

[xxxxxxxx]

("Forpagter")

er i dag indgået denne forpagtningsaftale vedrørende forpagtning på følgende vilkår:

1. Indledning

- 1.1 Bortforpagter er ejer af campingpladsen, Roskilde Camping, der er beliggende på del af matr.nr. 11l og 11v, Veddelev By, Himmelev. Bortforpagter er ejer af arealerne, bygninger, inventar, installationer, anlæg, træer, buske mv. på campingpladsen.
- 1.2 Campingpladsens areal er afmærket med en sort linje på **bilag 1**.
- 1.3 Campingpladsens bygninger, anlæg og inventar er foreløbigt opregnet i **bilag 2, 3 og 4**.
- 1.4 Campingpladsens postadresse er Baunehøjvej 7, 4000 Roskilde.
- 1.5 Campingpladsens navn er "Roskilde Camping". Navnet må ikke ændres uden skriftligt samtykke fra Bortforpagter.
- 1.6 Da der fra Bortforpagters side er stillet visse betingelser for driften af det forpagtede, som går ud over almindelige lejebetinger, og som dermed mere får karakter af et indkøb af en ydelse, omfattes forpagtningen af koncessionsdirektivet (EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV 2014/23/EU af 26. februar 2014 om tildeling af koncessionskontrakter). Forpagtningsaftalen der derfor udbudt i henhold til reglerne, der er gældende herfor.
- 1.7 Forpagter giver samtykke til, at Bortforpagter registrerer, opbevarer og benytter det oplyste cvr.nr. med henblik på at kommunikere via e-boks.
- 1.8 Forpagter er ansvarlig for at sikre opnåelse af udlejningstilladelse i henhold til campingreglementet (BEG. 2019-03-28 nr. 319) til sædvanlig drift af pladsen.



2. Forpagtningen - Det forpagtede - arealer, bygninger, anlæg mv.

2.1 Forpagtningen omfatter det på bilag 1 inden for den sorte streg viste areal, som udgør en del af matr.nr. 11l og 11v, Veddelev By, Himmelev, samt de på arealet værende bygninger, anlæg og inventar. Det samlede areal udgør i alt ca. 118.200 m², hvoraf de ca. 18.400 m² er udviklingsområdet, se nærmere herom punkt 4.

2.2 Oplysninger om bygningerne fremgår af bygningsfortegnelsen bilag 2 med oplysninger om areal, byggeår mv., samt energimærke. Overdækningen ved bygning 4 mangler pt. godkendelse fra Kystdirektoratet.

Oplysninger om tekniske anlæg, byggeår, osv. fremgår af anlægsfortegnelsen, bilag 3.

Oplysninger om inventar fremgår af inventarlisten, bilag 4.

Bilag 2-4 er ikke udtømmende i deres indhold og vil under den fælles besigtigelse ved forpagtningens begyndelse, jf. punkt 11.1, blive suppleret i fornødent omfang.

2.3 Træer og buske på det forpagtede areal har Forpagter ingen rådighed over, men det er Forpagters ansvar at sikre, at træer og buske ikke beskadiges. Buske og træer vedligeholdes af Bortforpagter, jf. punkt 11.4.

2.4 Uanset om det forpagtede måtte blive opmålt efter kontraktens underskrivelse, og uanset om denne opmåling måtte udvise en afvigelse fra det ovenstående anførte areal, foretages der ikke regulering af betalingerne i henhold til forpagtningsaftalen eller på anden vis.

2.5 Det forpagtede overtages i den stand, som det er og forefindes. Forpagteren erklærer, at Forpagter, inden forpagtningsaftalens underskrift, er fuldt ud bekendt hermed, og Forpagter accepterer således, at der ikke kan rettes krav mod Bortforpagter i anledning af det forpagtedes stand.

2.6 Campingpladsen er omfattet af lokalplan 548 vedlagt som **bilag 5**. Størstedelen af det forpagtede ligger i landzone, og en mindre del i byzone. Der henvises til lokalplanen og dennes bestemmelser i sin helhed.

Campingpladsen ligger inden for skovbyggelinjen.

Campingpladsen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, bortset fra en mindre del af arealet. Forpagter er gjort opmærksom på, at der ikke inden for strandbeskyttelseslinjen må ske ændring i tilstanden uden dispensation fra Kystdirektoratet, det være sig bl.a. bebyggelse, beplantning, terrænændringer og hegn, se i øvrigt bestemmelsen om ændringer jf. punkt 15.

Campingpladsens skovområder og omkringliggende skov er fredskov.

Som **bilag 6** er vedlagt kortbilag, hvor ovenstående beskyttelseslinjer er afmærket.

Forpagter er bekendt med og accepterer de begrænsninger, som de nævnte beskyttelses- og byggelinjer samt ejendommens øvrige status medfører for det forpagtede, ligesom Forpagter accepterer at være forpligtet til nøje at overholde enhver sådan begrænsning vedrørende det forpagtede.



- 2.7 Campingpladsen skal fungere som en del af kommunens samlede grønne områder med offentlig adgang. Dette indebærer også offentlig adgang til hoppepuden og tilsvarende anlæg eller nye indretninger, der etableres på det forpagtede.
- 2.8 Campingpladsen må ikke hegnes, ligesom der ikke må ske indhegning af enkelte dele af campingpladsen, eksempelvis legepladser eller lignende.
- 2.9 For udviklingsområdet, jf. punkt 4, er Forpagter forpligtet til at sikre, at området holdes som åben græsslette og til stadighed fremstår ryddeligt og pænt, ligesom Forpagter er forpligtet til at sikre, at området ikke springer i skov eller tilsvarende. Dette skal være gældende indtil tidspunktet for en eventuel udnyttelse af byggeretterne i overensstemmelse med punkt 4.

3. Forpagtningen - Anvendelsen af det forpagtede

- 3.1 Det forpagtede skal af Forpagter benyttes til drift af campingplads i overensstemmelse campingreglementet (BKG. 2019-03-28 nr. 319), Forpagters udlejningstilladelse i henhold til campingreglementet, og Forpagters endelige tilbud, **bilag 7**, jf. dog punkt 3.2.

Det forpagtede må ikke uden Bortforpagters skriftlige samtykke anvendes til andet. Der må ikke uden Bortforpagters forudgående godkendelse ske opførelse af anden bebyggelse eller udøves anden aktivitet end det aftalte.
- 3.2 Forpagter er forpligtet til at sikre, at Forpagters drift fra det forpagtede sker under nøje overholdelse af den som bilag 5 vedlagte lokalplan. Er der uoverensstemmelse mellem det i punkt 3.1 anførte og lokalplanen, har lokalplanen forrang.
- 3.3 Bortforpagter bærer hverken ansvar eller risiko for Forpagters anvendelse af det forpagtede. Forpagter er stedse ansvarlig for og forpligtet til at sikre, at den virksomhed, som Forpagter udøver på det forpagtede areal, ikke er i strid med offentlige forskrifter, servitutter og andre rettigheder vedr. det forpagtede, samt gældende lovgivning i øvrigt, herunder arbejdsmiljølovgivning mv.
- 3.4 Forpagter har pligt til at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves fra offentlige myndigheder, herunder eksempelvis bygnings-, brand-, sundheds- eller miljømyndigheder, arbejdstilsyn eller andre. Forpagter indhenter og opretholder selv for egen regning sådanne tilladelser. Forpagter skal uden ugrundet ophold på Bortforpagters anfordring underrette Bortforpagter om myndighedskrav og skal sende Bortforpagter kopi af myndighedskrav og tilladelser.
- 3.5 Forpagters drift af virksomheden må ikke, udover hvad der er sædvanligt, ved lys, lugt, larm eller efter Bortforpagters skøn være til gene for området eller dettes naboer, og må på ingen måde ved sin virksomhed volde andre ulemper.
- 3.6 Forpagter er pligtig at erstatte alle skader, herunder hændelige, som forvoldes på det forpagtede af Forpagter, dennes personale eller andre personer, som Forpagter har givet adgang til det forpagtede, herunder Forpagters gæster. Forpagter er endvidere erstatningsansvarlig for enhver skade, som påføres det forpagtede som følge af Forpagters installationer, ombygninger eller råden over det forpagtede i øvrigt.



- 3.7 Forpagter er pligtig til straks at foretage anmeldelse til Bortforpagter, hvis der sker sådanne skader på det Forpagtede, at udbedring er uopsættelig nødvendig, og som det påhviler Bortforpagter at udbedre. Forsømmer Forpagter at foretage sådan anmeldelse, er Forpagter ansvarlig for enhver forværring af skaden, som kan henføres hertil. For forhold, som Forpagter er ansvarlig for, er Forpagter forpligtet til at sikre, at udbedring sker uden unødigt ophold.

4. Flere campinghytter – Mulighed for udnyttelse af udviklingsområdet i lokalplan 548

- 4.1 Forpagter har mulighed for udnytte byggeretterne i lokalplan 548 og derved udvide overnatningskapaciteten, såfremt dette er muligt under den til enhver tid gældende lokalplan for området. Udgifterne/investeringerne til udnyttelse af byggeretterne afholdes alene af Forpagter, og udnyttelse kan alene ske efter forudgående aftale og godkendelse af Bortforpagter. Det påhviler i enhver henseende Forpagter at indhente alle nødvendige godkendelser og tilladelser til etableringen og den fremtidige drift samt sikre, at disse overholdes, herunder godkendelser fra ledningsejere i relevant omfang.
- 4.2 Når forpagtningsperioden ophører, skal Forpagter som udgangspunkt aflevere det forpagtede som modtaget, og dermed fjerne de bygninger mv., der er etableret af Forpagter i perioden, herunder eventuelle af Forpagter etablerede bygninger/hytter efter punkt 4.1. Ved ophør af forpagtningsaftalen, er Forpagter berettiget til at søge eventuelle etablerede bygninger/hytter solgt til en ny forpagter, idet det præciseres, at en sådant ny forpagter ikke er underlagt nogen former for pligt til at erhverve sådanne bygninger/hytter og derfor i det hele er fritstillet i forhold til Forpagter, ligesom en eventuel overdragelse skal godkendes af Bortforpagter.
- 4.3 Såfremt der mellem Forpagter og Bortforpagter aftales en købspligt for Bortforpagter til de foretagne investeringer (bygninger/hytter), skal parterne forud for hver enkelt bygge- og anlægssag aftale dette, og Forpagter er i så tilfælde forpligtet til at sikre, at bygningerne/hytterne, som etableres, er af en sådan art og karakter, at Bortforpagter har mulighed for at overtage disse i henhold til kommunalfuldmagten (denne vurdering foretages alene af Bortforpagter). Såfremt dette ikke er tilfældet, bortfalder Bortforpagters købspligt. Ved aftale om købspligt, fastsættes en afskrivningsprofil for hver enkelt bygge- og anlægssag, og Forpagter skal ved hver enkelt bygge- og anlægssags ophør aflægge et revideret bygge- og anlægsregnskab med tilhørende bilag. Det er endvidere en betingelse for Bortforpagters købspligt, at Forpagter realiserer bygge- og anlægsarbejderne i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for kommunalt byggeri og anlæg, herunder de udbudsretlige regler. Forpagter er således forpligtet til at overholde disse regler, og forpagter skal efterfølgende kunne dokumentere, at reglerne er overholdt.
- 4.4 Såfremt der aftales købspligt, som ovenfor anført i punkt 4.3, har Bortforpagter pligt til at overtage, og Forpagter pligt til at sælge de opførte bygninger/hytter til den værdi, de lineært er nedskrevet til på overtagelsestidspunktet. Dog er Bortforpagter berettiget til at indhente en vurdering af bygningerne/hytterne, så det sikres, at Bortforpagter maksimalt betaler en pris svarende til markedsprisen på overtagelsestidspunktet for bygningerne/hytterne. Såfremt vurderingen måtte være lavere end den nedskrevne værdi af bygningerne/hytterne, er Bortforpagter alene forpligtet til at betale markedsprisen. Overtagessummen betales kontant af Bortforpagteren på overtagelsesdagen, som er dagen for ophøret af forpagtningsaftalen.



- 4.5 Såfremt Forpagter ønsker at udnytte byggeretterne i lokalplan 548 og derved udvide overnatningskapaciteten, så vil indtægterne fra det nybyggede område indgå i omsætningen og derfor medføre et højere grundlag for beregning af tillægsafgiften jf. punkt 7.
- 4.6 Såfremt Forpagter vælger at udnytte byggeretterne i lokalplan 548 fuldt ud til at udvikle udviklingsområdet til det tilladte i henhold til lokalplanen, vil det være nødvendigt, at der byggemodnes og skabes vejadgang. Bortforpagter bekoster og udfører byggemodning med grusvej, skovbælte og forsyningsledninger efter Bortforpagters egne bestemmelser, på betingelse af:
- 1.) at Forpagter giver meddelelse til Bortforpagter om tidsplan for realiseringen af udviklingsområdet, og der indgås aftale som ovenfor anført, jf. punkt 4.1, senest den 1. oktober, 18 måneder før påbegyndelse af byggeri, og
 - 2.) at Forpagter fremlægger og får godkendt en businesscase af Bortforpagter, hvoraf det fremgår, at kommunens forrentning af udgifterne til byggemodning med grusvej, skovbælte og forsyningsledninger kan dækkes af merindtægten via tillægsafgiften, jf. punkt 7.3, og
 - 3.) at Forpagter stiller garanti på 2 mio. kr. for realiseringen af udviklingsområdet. Garantien frigives, når realiseringen er tilendebragt, og der er givet ibrugtagningstilladelse.
- Såfremt betingelserne ikke opfyldes, bekostes nødvendig byggemodning af Forpagter uden refusion fra Bortforpagter, herunder i forbindelse med ophør af forpagtningen.
- 4.7 Såfremt Forpagter vælger at udnytte byggeretterne, er Forpagter forpligtet til at sikre, at etableringen af hytterne sker som en del af en kontinuerlig byggeproces, og at den samlede udnyttelse af byggeretterne og opførelse af bygningerne/hytterne afsluttes i overensstemmelse med Forpagters tidsplan jf. punkt 4.3 og under alle omstændigheder inden rimelig tid.
- 4.8 I aftalen om udnyttelse af byggeretterne, jf. punkt 4.1, skal der indgå vilkår om misligholdelse, hvorefter Bortforpagter kan kræve samtlige udgifter forbundet med byggemodningen med grusvej, skovbælte og forsyningsledninger refunderet af Forpagter, hvis Forpagter ikke gennemfører det aftalte projekt fuldt ud og i overensstemmelse med det aftalte, herunder bl.a. tidsplan mv., og derved misligholder aftalen.
- 4.9 Der er ikke foretaget nærmere undersøgelser af miljø- og jordbundsforhold eller arkæologi på udviklingsområdet. Forpagter accepterer enhver form for risiko forbundet med miljø- og jordbundsforhold i udviklingsområdet. Eventuel udnyttelse af udviklingsmuligheden sker i øvrigt i enhver henseende for Forpagters regning og risiko, hvorfor Forpagter bærer enhver risiko ved udnyttelsen, og Forpagter er følgelig i det hele afskåret fra at rejse krav mod Bortforpagter i anledning af en eventuel udnyttelse af udviklingsmuligheden eller manglende mulighed herfor.

5. Beskrivelse af forpagtningen – driften af campingpladsen

- 5.1 Forpagter er forpligtet til at drive campingpladsen i overensstemmelse med den forretningsplan/projekt (**bilag 7**), som Forpagter har budt ind med og i overensstemmelse med den tilladte anvendelse jf. punkt 3.1-3.2.



5.2 Driften af det forpagtede skal som minimum ske i overensstemmelse med nedenstående:

- a. Campingpladsen skal som minimum holdes åben i perioden fra og med lørdag før palme søndag til og med den 15. september. Forpagteren har alene ret til at holde en del af campingpladsen åben hele året, såfremt den nødvendige udlejningstilladelse hertil kan opnås hos kommunalbestyrelsen i henhold til campingreglementet.
- b. Uden for campingpladsens primære åbningstid indgår campingpladsen som en naturlig del af kommunens samlede grønne områder med almindelig adgang for offentligheden, hvilket Forpagter er forpligtet til at sikre.
- c. De daglige og sæsonbestemte åbningstider på campingpladsen skal være i overensstemmelse med udlejningstilladelsen.
- d. Forpagterboligen må alene anvendes til beboelse for personer, der er tilknyttet campingpladsens drift. Boligen må således ikke udlejes til udefrakommende, og ikke som en del af campingpladsen. Bortforpagter er i gang med at søge om flexboligtilladelse for boligen.
- e. Markedsføring af campingpladsen skal ske under navnet "Roskilde Camping", medmindre andet er aftalt skriftligt med Bortforpagter. Forpagter opnår ingen ret til at disponere over navnet eller varianter i forbindelse med forpagtningen, og er følgelig i det hele uberettiget til at benytte dette til andre formål, også efter kontraktens udløb, jf. i øvrigt det under punkt 18 anførte.
- f. Forpagteren skal sørge for, at det forpagtede areal og de omkringliggende områder holdes ryddeligt og pænt.

6. Forpagtningsperiode

- 6.1 Forpagtningen begynder den 1. januar 2026, herefter kaldet ikrafttrædelsestidspunktet.
- 6.2 Forpagtningen er tidsbegrænset og ophører uden yderligere varsel den 1. januar 2046, med mulighed for begge parter til at forlænge forpagtningsaftalen i 2 gange 5 år på samme vilkår og uden krav om udbud, idet Bortforpagter dog er berettiget til at afvise Forpagters ønske om forlængelse. Et ønske om forlængelse skal varsles minimum 12 måneder forud for det ellers gældende ophørstidspunkt for forpagtningsaftalen.
- 6.3 Forpagtningen er i forpagtningsperioden uopsigelig fra Bortforpagters side, men kan ophæves i henhold til punkt 17.
- 6.4 Forpagtningen er uopsigelig fra Forpagters side i fem år frem til 31. december 2031. Herefter kan aftalen opsiges af Forpagter med 12 måneders varsel til ophør den 31. december.
- 6.5 I Forpagters uopsigelighedsperiode skal Forpagter stille garanti fra et anerkendt dansk pengeinstitut svarende til to års minimumsafgift på anfordringsvilkår til Bortforpagter til sikkerhed for ethvert krav, som Bortforpagter måtte få mod Forpagter, herunder i tilfælde af Forpagters manglende overholdelse af pligten til at holde campingpladsen åben og i drift i uopsigelighedsperioden. Garantien frigives den 31. december 2031.



- 6.6 Hvis de bortforpagtede bygninger forgår ved brand eller på anden måde ødelægges helt eller delvist eller i deres nuværende form ikke må benyttes til campingdrift eller til det formål, hvortil de er indrettet, så er Bortforpagter berettiget til at kræve, at forpagtningsaftalen bortfalder uden varsel, men mod refusion af forudbetalt forpagtningsafgift for tiden til ophørstidspunktet. Forpagteren kan ikke kræve erstatning for tab i anledning af kontraktens ophør, idet opgørelse finder sted som i øvrigt ved forpagtningen ophør.
- 6.7 I forbindelse med overtagelsen af forpagtningen og med virkning pr. ikrafttrædelsestidspunktet, er Forpagter forpligtet til at respektere og honorere de reservationer, som tidligere forpagter har accepteret forud for dennes ophør, men som vedrører perioden efter ikrafttrædelsestidspunktet. Der er ved reservationerne ikke opkrævet forudbetaling. Forpagter har ansvaret for at opkræve leje direkte fra de campister, der har forudreserveret. Forpagter er forpligtet til for den først kommende sæson efter ikrafttrædelsestidspunktet at acceptere allerede indgåede aftaler vedrørende størrelsen på lejen for den pågældende sæson.

7. Forpagtningsafgiften

- 7.1 Forpagtningsafgiften består af en årlig minimumsafgift og en tillægsafgift baseret på nedenstående omsætningsklausul. Forpagter afholder herudover alle øvrige udgifter til drift, forbrug mv.
- 7.2 Fast forpagtningsafgift betales som en årlig minimumsafgift på [] kr. pr. år.
- 7.3 Tillægsafgift betales i forhold til campingpladsens årlige nettoomsætning. Nettoomsætningen skal være dokumenteret via årsrapport inklusive specifikationshæfte påtegnet af en statsautoriseret revisor, revideret og underskrevet af Forpagter.

Tillægsafgiften opgøres efter nedenstående model:

0% af nettoomsætningen i intervallet 0-3,5 mio. kr., og

10% af nettoomsætningen for den del af omsætningen, som ligger mellem 3,5 mio kr. – 4,0 mio kr., og

15% af nettoomsætningen for den del af omsætningen, som ligger over 4,0 mio kr.

Tillægsafgiften skal betales senest førstkomende 1. juni efter årsrapporten er udarbejdet, revideret og godkendt.

- 7.4 Regulering af alle ovenfor anførte takster og beløb, jf. punkt 7.2-7.3, sker efter udviklingen i nettoprisindekset for oktober måned, og forpagtningsårene følger kalenderårene. Den til enhver tid gældende årlige minimumsafgift forhøjes hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2027, med den procentvise stigning i det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks fra oktober måned det foregående år.

Forhøjelsen sker af den umiddelbart før forhøjelsestidspunktet gældende minimumsafgift. Forhøjelsen sker uden særskilt varsel.



- 7.5 Ved nettoomsætning forstås som enhver omsætning, der finder sted på eller genereres fra det forpagtede område alene med fradrag af den for virksomheden beregnede udgående moms. Dette er gældende uanset, hvorvidt betaling sker kontant, ved kort eller på anden vis, og uafhængigt af at omsætningen skabes direkte på eller ved det forpagtede, herunder kiosk mv., via hjemmesider eller på anden vis. Det er uden betydning, hvorvidt omsætningen tilkommer Forpagter eller tredjemand.
- 7.6 Det er ikke tilladt for Forpagter uden Bortforpagters skriftlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde at drive nogen form for bi-virksomhed på eller fra det forpagtede.
- 7.7 Årsrapport inklusive specifikationshæfte udfærdiget af statsautoriseret revisor eller påtegnet af statsautoriseret revisor skal fremsendes til Bortforpagter hvert år, når årsrapporten er udarbejdet, og inden udløbet af fristen for indsendelse af årsrapporten til Erhvervsstyrelsen.
- 7.8 Senest samtidig med indsendelse af årsrapporten til Bortforpagter skal Forpagter til Bortforpagter fremsende Forpagters indberetning af overnatningstal for det foregående år til Danmarks Statistik.
- 7.9 Minimumsafgiften jf. punkt 7.2 forfalder til betaling med halvdelen hver den 1. juni og 1. december. Minimumsafgiften betales første gang den 1. juni 2026 for perioden fra ikrafttræden frem til 1. juni. Herefter betales der næste gang minimumsafgift den 1. december 2026 for perioden 1. juni 2026 til 1. december 2026 osv.
- 7.10 Tillægsafgiften jf. punkt 7.3 (beregnet på baggrund af omsætningen for det foregående kalenderår) forfalder til betaling hver den 1. juni, første gang 1. juni 2027. Sidste gang umiddelbart efter ophør af forpagtningen.
- 7.11 Betaling af den samlede forpagtningsafgift ser herefter således ud:
- Den 1. juni 2026
Forpagtningsafgift (minimumsafgift) (jan-juni) = _____ xx kr.
- Den 1. december 2026
Forpagtningsafgift (minimumsafgift) (juli - dec) = _____ xx kr.
- Den 1. juni 2027
Forpagtningsafgift (minimumsafgift) (jan-juni) = _____ xx kr.
+
Tillægsafgift beregnet for året før (2026) _____ xx kr.
Den samlede forpagtningsafgift _____ xx kr.
- Etc.
- 7.12 Betaling af forpagtningsafgift sker til en af Bortforpagter anvist konto, idet samtlige omkostninger forbundet med Forpagters betaling af forpagtningsafgiften afholdes af Forpagter.



8. Forbrug, drift mv.

- 8.1 Forpagter tilmelder sig som betaler over for forsyningsselskaberne, herunder for el, vand, gas og varme, og Forpagter afholder samtlige udgifter til det forpagtedes forsyning direkte til forsyningsselskaberne.
- 8.2 Forpagter er forpligtet til at holde bygninger og tekniske anlæg frostfrit.
- 8.3 Forpagter afholder samtlige udgifter til driften af det forpagtede.
- 8.4 Ikrafttrædelsesdagen er skæringsdato for forbrug af el, vand, gas og drift af campingpladsen. Medmindre andet aftales, så aflæser Bortforpagter og tiltrædende Forpagter alle forbrugsmålerne på ikrafttrædelsestidspunktet.

9. Skatter og afgifter

- 9.1 Forpagter afholder udover forpagtningsafgiften jf. punkt 7, samtlige afgifter og bidrag, som påhviler det forpagtede areal og de til forpagtningen tilhørende bygninger mv.. Skatter og afgifter betales af Forpagter, og såfremt det er Bortforpagter der har modtaget opkrævningen, så betaler Forpagter til Bortforpagter efter påkrav fra Bortforpagter.
- 9.2 Forpagter afholder endvidere samtlige nye eller øgede skatter og afgifter til det offentlige og andre øgede udgifter af den art, både i tilfælde af takst- og forbrugsstigninger.
- 9.3 Ejendomsskat for det forpagtede areal afholdes af Bortforpagter.

10. Sikkerhedsstillelse

- 10.1 Til sikkerhed for Forpagters opfyldelse af enhver forpligtelse i henhold til Forpagtningsaftalen, herunder Forpagters forpligtelser i forbindelse med forpagtningsaftalens ophør, stiller Forpagter en af Bortforpagter godkendt sikkerhed enten ved kontakt deponering eller ved en anfordringsgaranti i anerkendt pengeinstitut på 200.000 kr. Sikkerheden skal være stillet ved kontraktens underskrivelse og stilles således før underskrift af Bortforpagter, og den skal ved forpagtningsaftalens ophør være gældende, indtil samtlige Forpagters forpligtelser i medfør af forpagtningsaftalen er opfyldt overfor Bortforpagter.
- 10.2 Sikkerhedsstillelsens størrelse reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset hvert femte år, første gang 5 år efter ikrafttræden.
- 10.3 Kontant deponi hos Bortforpagter forrentes ikke i forpagtningsperioden.
- 10.4 Sikkerhedsstillelsen kan udnyttes på anfordring fra Bortforpagter, uanset tvist eller søgsmål om det bagvedliggende retsforhold.
- 10.5 Sikkerhedsstillelsen kan frigives helt eller delvist, når forpagtningen er ophørt, og ethvert krav fra Bortforpagters side er fyldestgjort.



11. Vedligeholdelse, reparationer og fornyelse

- 11.1 Forpagter overtager det forpagtede i den stand, hvori det er og forefindes. Bortforpagter og Forpagter foretager ved forpagtnings begyndelse en fælles besigtigelse af alle bygninger, anlæg og installationer mv., og deres tilstand beskrives af Bortforpagters Ejendomsafdeling. Ved gennemgangen vil bilag 2, 3 og 4 blive suppleret i relevant omfang.

Følgende vedligeholdelse mv. påhviler Forpagter:

- 11.2 Forpagter forestår og bekoster enhver vedligeholdelse (indvendig og udvendig), opretholdelse og fornyelse af det forpagtede, herunder kloakanlæg, kloakafløb og tilhørende stikledninger, alle installationer, herunder alt, som fremgår af bilag 2 og 3, samt alle installationer til el, sanitet, vand og varme, i bygninger eller på udearealer, således at det forpagtede til enhver tid er og fremstår i god og velvedligeholdt stand.
- 11.3 Forpagter forestår og bekoster endvidere enhver vedligeholdelse og fornyelse af al inventar i det forpagtede, herunder alt inventar, som fremgår af inventarlisten jf. bilag 4.
- 11.4 Det præciseres, at Forpagter har al vedligeholdelse og fornyelse af samtlige bygninger, anlæg, installationer mv, uanset om de fremgår af vedlagte bilag.
- 11.5 Forpagter forestår og bekoster al vedligeholdelse og opretholdelse af de grønne arealer på det forpagtede areal, dog må Forpagter ikke beskære, klippe, vedligeholde eller andet vedrørende buske og træer. Bortforpagter forestår al vedligeholdelse af buske og træer i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplan. Den nugældende er vedlagt til orientering som **bilag 8**.
- 11.6 Forpagter må ikke anvende pesticider eller nogen form for kemisk ukrudtsbekæmpelse.
- 11.7 Bortforpagter er berettiget, men ikke forpligtet, til at foretage en årlig gennemgang af det forpagtede. Konstateres det, at Forpagter ikke opfylder sine vedligeholdelses- og/eller serviceforpligtelser, er Bortforpagter berettiget til at lade vedligeholdelsen foretage for Forpagters regning, hvis Forpagter ikke straks efter påkrav herom har udført vedligeholdelsen. Bortforpagter har i forbindelse hermed ret til at skaffe sig adgang til det forpagtede.
- 11.8 Forpagters vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse omfatter endvidere reparationer og udbedring af skader forårsaget ved uheld, hærværk, graffiti og lignende såvel på bygningernes ydre som på installationer, anlæg, inventar herunder møbler, madrasser, sanitet mv.
- 11.9 Forpagter er forpligtet til at sørge for, at alle ovenstående arbejder gennemføres lovligt, udføres håndværksmæssigt korrekt og sker med materialer af sædvanlig god kvalitet. Forpagter er forpligtet til af egen drift at indhente fornødne myndighedstilladelser og sikre, at alle myndighedskrav, herunder lokalplansbestemmelser mv. i den forbindelse, er opfyldt, og sende kopi af tilladelser til Bortforpagter. Ved fornyelse skal Forpagter indhente Bortforpagters godkendelse, forinden fornyelsen gennemføres.

12. Renholdelse og renovation

- 12.1 Al indvendig renholdelse af det forpagtede med tilhørende installationer af enhver art påhviler Forpagter.



- 12.2 Al udvendig renholdelse og oprydning af det forpagtede, herunder af bygninger, anlæg, inventar, elskabe, græsarealer, fællesarealer, pladser, veje, stier mv. påhviler Forpagter.
- 12.3 Forpagter er forpligtet til at sørge for, at det forpagtede areal og de omkringliggende områder, herunder i fredskoven, holdes ryddeligt og pænt i campingsæsonen.
- 12.4 Al snerydning og glatførebekæmpelse på det forpagtede område udføres i den udstrækning, det er nødvendigt for campingpladsens drift, og foretages af Forpagter for Forpagters regning.
- 12.5 Forpagters renovationsbehov opfyldes ved Forpagters egen foranstaltning og for Forpagters regning.
- 12.6 Forpagter skal sørge for opstilling og tømning af de nødvendige typer og af det nødvendige antal affaldscontainere i henhold til de til enhver tid gældende affaldsregulativer i Roskilde Kommune og den til enhver tid gældende lovgivning på affaldsområdet.

13. Inventar

- 13.1 Til det forpagtede hører inventar. Se inventarliste bilag 4, smh. punkt 11.1. Forpagter er berettiget til at anvende inventaret i forbindelse med Forpagters drift af det forpagtede, idet inventaret alene må anvendes på eller i umiddelbar forbindelse med det forpagtede og således ikke anvendes på andre lokationer eller til andre formål end drift af campingpladsen.
- 13.2 Vilkårene for inventaret følger kontraktens øvrige vilkår, og betaling herfor er indeholdt i den aftalte forpagtningsafgift.

14. Skiltning

- 14.1 Forpagter har ret til at foretage skiltning, flagning mv. på og ved det forpagtede, i det omfang det er sædvanligt efter Forpagters forretning, og det er i overensstemmelse med lokalplanen.
- 14.2 Alle udgifter i forbindelse med skiltning mv. samt vedligeholdelse heraf betales af Forpagter, der er forpligtet til selv at indhente og opretholde alle myndighedsgodkendelser, herunder sørge for at eventuelle betingelser for godkendelsen til stadighed opfyldes.
- 14.3 Ved fraflytning skal Forpagter for egen regning fjerne ethvert spor af genstande anbragt på det forpagtede i forbindelse med skiltning og flagning, herunder etablerede fundamenter mv.
- 14.4 Bortforpagter er berettiget til at disponere over dele af det forpagtede til opsætning af skilte, mobilantennetårne mv., hvilket Forpagter accepterer, og samtlige indtægter fra Bortforpagters disponering over dele af det forpagtede tilfalder i det hele Bortforpagter.

15. Forpagters forandringer af det forpagtede

- 15.1 Forpagter må ikke uden Bortforpagters skriftlige samtykke foretage ændringer af det forpagtede eller anbringe andre indretninger eller genstande end de nedenfor nævnte.



- 15.2 Forpagter er gjort opmærksom på, at det forpagtede er omfattet af væsentlige beskyttelsesinteresser, se nærmere punkt 2, som skal respekteres fuldt ud. Forpagter er herved gjort særligt opmærksom på, at der inden for beskyttelseszoner ikke må ske ændring i de eksisterende tilstande. Dette gælder bl.a. bebyggelse, beplantning, terrænændringer og hegn. Beskyttelsesbestemmelsen er restriktiv. Såfremt Forpagter ønsker at søge dispensation, sker dette for Forpagters regning og risiko og alene mod Bortforpagters forudgående godkendelse. Godkendelse fra Bortforpagter kan som udgangspunkt ikke opnås til ændringer af varig karakter, som fortsat vil påvirke det forpagtede efter ophøret af Forpagtningsaftalen. Bortforpagter er endvidere berettiget til at afvise Forpagters ønske af enhver anden grund, som Bortforpagter måtte vurdere relevant.
- 15.3 Forpagter har ret til at indsætte sædvanligt inventar og foretage sædvanlige installationer i det forpagtede i det omfang, at det forpagtedes installationer har tilstrækkelig kapacitet til at kunne håndtere sådanne ændringer, og under forudsætning af, at sådanne installationer eller sådant inventar ikke vil medføre væsentlige ændringer i eller vedrørende det forpagtede.
- 15.4 Forpagter har ikke ret til at etablere udvendig belysning uden Bortforpagters skriftlige samtykke.
- 15.5 Alle forandringer skal være godkendt af Bortforpagter inden udførelse og skal være lovlige, udføres håndværksmæssigt korrekt, og være af materialer i sædvanlig god kvalitet. Forpagter er forpligtet til af egen drift at indhente fornødne myndighedstilladelser og sikre overholdelse af sådanne tilladelser, samt overholdelse af lokalplansbestemmelser mv. Forpagter skal sende kopi af tilladelser til Bortforpagter. Ved fornyelse skal Forpagter indhente Bortforpagters godkendelse, inden fornyelsen gennemføres.
- 15.6 Medmindre andet aftales skriftligt, er Forpagter forpligtet til at retablere det forpagtede ved fraflytning, og det forpagtede anses ikke for afleveret, før retablering har fundet sted.
- 15.7 Se særligt vedrørende udvidelse med nye bygninger/hytter i punkt 4 i hvilken forbindelse nærværende punkt 15 ikke finder anvendelse.

16. Forsikringer og ansvar

- 16.1 Det påhviler Bortforpagter at holde de forpagtede bygninger brand- og stormskadeforsikret.
- 16.2 Forpagter er forpligtet til at tegne alle øvrige relevante forsikringer, herunder indboforsikring, glas- og kummeforsikring, erhvervsansvarsforsikring, arbejdsskadeforsikring, driftstabsforsikring samt evt. at forsikre inventar og andet løsøre.
- 16.3 Anvendelse af arealet sker på Forpagters ansvar og risiko og skal altid være i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og andre offentlige forskrifter samt denne Forpagtningsaftale.
- 16.4 Bortforpagter er uden ansvar for skader af enhver art, der måtte opstå på personer eller ting, der befinder sig på eller i det af Forpagtningsaftalen omfattede areal og bygninger.
- 16.5 Forpagterne skal opretholde ansvarsforsikring på mindst 9 mio. kr., dog kun 3,5 mio. for tingsskader.



17. Misligholdelse

- 17.1 I tilfælde af Forpagters misligholdelse er Bortforpagter berettiget til at ophæve denne forpagtningsaftale med 12 måneders varsel.
- 17.2 Ophævelse skal ske skriftligt med angivelse af, hvori misligholdelsen består.
- 17.3 Såfremt Forpagters misligholdelse må anses for væsentlig, er Bortforpagter berettiget til at ophæve forpagtningsaftalen således, at Forpagter er forpligtet til straks og uden erstatning at rømme og tilbagelevere det forpagtede. Efterkommer Forpagteren ikke et sådan krav, kan Bortforpagter ved en umiddelbar udsættelsesforretning og for Forpagters regning lade sig indsætte i besiddelse af det forpagtede. Forpagter er i alle tilfælde forpligtet til at betale forpagtningsafgift og øvrige betalinger i henhold til forpagtningsaftalen for den tid, indtil hvilken forpagtningsaftalen kunne opsiges af Forpagter med aftalt varsel, samt erstatte alle Bortforpagters tab som følge af misligholdelsen.
- 17.4 Det betragtes blandt andet som væsentlig misligholdelse af forpagtningsaftalen, hvis:
- a. forpagtningsafgiften eller andre betalinger, som det påhviler Forpagter at betale, ikke er betalt.
 - b. det forpagtede benyttedes til anden brug end tilladt jf. punkt 3.1-3.2, .
 - c. forpagtningen ikke driftes i overensstemmelse med det under punkt 3 og 5 aftalte.
 - d. Forpagter uden samtykke fra Bortforpagter overlader brugen af det forpagtede til andre.
 - e. Forpagter standser sine betalinger, eller Forpagters bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo, akkord, gældsfragåelsesbo eller der indledes gældssaneringsag.
 - f. Forpagter ikke fremsender opgørelser over nettoomsætningen i overensstemmelse med punkt 7.
 - g. Forpagter ikke inden den fastsatte frist gennemfører vedligeholdelsesarbejde, der påpeges ved det årlige bygningssyn.
 - h. Forpagter gør dig skyldig i grov eller gentagne tilsidesættelser af de betingelser, der er fastsat for driften.
 - i. Forpagter ikke opnår eller mister en eller flere af de tilladelser, der er nødvendige for at holde campingpladsen åben.
 - j. Det forpagtede anvendes i strid med gældende lovgivning eller andre offentlige forskrifter.
 - k. Forpagters manglende opfyldelse af dokumentationskravet jf. punkt 19.3.
 - l. Manglende overholdelse af bestemmelserne om udnyttelse af udviklingsområdet i punkt 4.



- 17.5. Ovennævnte eksempler er ikke udtømmende, men er blot eksempler på, hvad der kan udgøre væsentlig misligholdelse af Forpagtningsaftalen.
- 17.6. Ønsker Bortforpagter at gøre misligholdelse gældende, herunder væsentlig misligholdelse, skal Bortforpagter afgive skriftligt påkrav over for Forpagter med angivelse af, hvori misligholdelsen består, og såfremt Forpagter har bragt misligholdelsen til ophør senest 14 dage fra påkravets afgivelse, kan ophævelse ikke ske. Dokumenterer Forpagter ikke inden fristens udløb, at misligholdelsen er ophørt, er Bortforpagter berettiget til straks og uden yderligere varsel at ophæve forpagtningsaftalen.

18. Forpagtningens ophør

- 18.1 I forbindelse med forpagtningens ophør gennemfører Bortforpagter og Forpagter en fælles besigtigelse af det forpagtede til foreløbig fastsættelse af de istandsættelses- mangels-, og retableringsarbejder, der skal udføres af Forpagter på bygninger, anlæg, arealer mv.
- 18.2 Forpagter er forpligtet til på ophørstidspunktet at tilbagelevere det forpagtede med, hvad dertil hører, i ryddet, rengjort og velvedligeholdt stand, og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 18.3 Bortforpagter fastsætter en frist for, hvornår arbejderne senest skal være afhjulpet.
- 18.4 Såfremt arbejderne ikke er udbedret ved fristens udløb, kan Bortforpagter lade arbejderne udføre for Forpagters regning. Omkostningerne kan modregnes i Forpagters sikkerhedsstillelse, jf. punkt 10. Bortforpagter er dog berettiget til - i stedet for at kræve istandsættelses-, mangels- eller retableringsarbejder udført - at konvertere istandsættelses- mangels- eller retableringsarbejderne til et kontantbeløb, som betales af Forpagter ved forpagtningens ophør. Bortforpagters krav er ikke betinget af, om manglerne faktisk udbedres, og uanset årsagen hertil, og om Bortforpagter i øvrigt kan dokumentere at have lidt et tab i forbindelse med manglerne.
- 18.5 Efter udløbet af fristen efter punkt 18.2 er Forpagter afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler.
- 18.6 Bortforpagter kan forlange betaling af forpagtningsafgift i den tid, der medgår til istandsættelsen, og indtil det forpagtede er gjort i kontraktmæssig stand eller den tid, som må forventes at medgå til at udføre arbejderne, såfremt Bortforpagter vælger af konvertere arbejderne til kontantbetaling jf. punkt 18.3.
- 18.7 I forbindelse med forpagtningens ophør, uanset årsagen hertil, er Forpagter forpligtet til at tåle en eventuel efterfølgende forpagters tilstedeværelse på det forpagtede af hensyn til dennes markedsføring, tilrettelæggelse og overvejelser m.v. for den efterfølgende sæson. Forpagter skal medvirke til, at efterfølgende forpagter instrueres i det forpagtedes installationer og deres funktion. I løbet af det sidste kvartal af Forpagtningsaftalens løbetid forpligter Forpagter sig til vederlagsfrit at udlevere oplysninger om sæsongæster, campister med forårs- og efterårssæsonpladser, indeholdende navn, adresse, tlf. mv. På tilsvarende vis udleveres oplysninger om samtlige reservationer for den kommende sæson.



- 18.8 Når forpagtningen ophører, kan Forpagter rette henvendelse til Bortforpagter med anmodning om, at en evt. kommende forpagter søges tilpligtet til på rimelige betalingsvilkår at overtage inventar og lager mv., som tilhører den afgående Forpagter. Det er her en forudsætning, at delene er i god stand på ophørstidspunktet og kan handles til en pris, som fastsættes ved en vurdering af de pågældende genstandes værdi ved fortsat anvendelse på stedet. Det er alene op til Bortforpagter at beslutte, hvorvidt en fremtidig ny forpagter skal tilpligtes at overtage Forpagters inventar mv.
- 18.9 I forbindelse med forpagtningens ophør, uanset årsagen hertil, er Forpagter forpligtet til at aflevere regnskaber, relevante nøgletal som Bortforpagter måtte anmode om, navn, hjemmeside, domæne, kundelister og andre immaterielle rettigheder. Det præciseres, at Forpagter på ingen måde overtager eller kan opnå rettigheder vedrørende navnet Roskilde Camping, hvilket navn og enhver goodwill knyttet hertil, til stadighed skal tilkomme Bortforpagter. Såfremt Forpagter måtte have foretaget registreringer indeholdende navnet "Roskilde Camping", er Forpagter ved forpagtningsaftalens ophør forpligtet til uden nogen former for godtgørelse, kompensation eller betaling, at overdrage sådanne registreringer og/eller rettigheder til Bortforpagter.
- 18.10 Såfremt der i forpagtningsperioden er aftalt købspligt for Bortforpagter, jf. punkt 4 , gennemføres dette som angivet i punkt 4.
- 18.11 Forpagter kan ikke, under nogen omstændigheder, herunder ved ophør af forpagtningsaftalen, kræve nogen form for kompensation, godtgørelse eller betaling for goodwill af hverken Bortforpagter eller fremtidige forpagtere.
- 18.12 Forpagter kan ikke, under nogen omstændigheder, herunder ved ophør af forpagtningsaftalen, kræve erstatning, hverken af Bortforpagter eller fremtidige forpagtere.

19. Fremlån og afståelse

- 19.1 Forpagter er ikke berettiget til, at overlade brugen af det forpagtede til tredjemand herunder ved fremforpagtning.
- 19.2 Det kan mellem Bortforpagter og Forpagter aftales, at en anden forpagter skal erstatte Forpagteren i overensstemmelse med koncessionsdirektivets artikel 43, stk. 1, d).
- 19.3 En eventuel overdragelse af Forpagtningsaftalen kan kun ske med Bortforpagters forudgående skriftlige tilladelse i form af et tillæg til Forpagtningsaftalen. Overdragelsen kan ikke føre til ændringer af Forpagtningsaftalens grundlæggende vilkår.
- 19.4 Uanset det ovenfor anførte, har forpagteren ret til at afstå det forpagtede på uændrede vilkår til et selskab, hvor Forpagteren er indehaver af det bestemmende flertal af aktier eller anparter og endvidere er direktør. Overdragelse af aktier eller anparter i et sådant omfang, at Forpagter ikke længere er indehaver af et bestemmende flertal og ikke er direktør, kan ikke finde sted. Det er endvidere et vilkår for accept af afståelse til et selskab som ovenfor anført, at Forpagteren som selvskyldnerkautionist indestår for ethvert krav, som Bortforpagteren måtte have mod Forpagteren i henhold til forpagtningsaftalen. Forpagter skal forud for afståelsen og er derudover på anfordring fra Bortforpagter forpligtet til at dokumentere overholdelsen af nærværende bestemmelse.



20. Moms

- 20.1 Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Forpagter er forpligtet til at betale den til enhver tid gældende moms af samtlige ydelser i henhold til forpagtningskontrakten. Bortforpagter er til enhver tid berettiget til at ophæve den frivillige momsregistrering af området uden, at Forpagter er berettiget til rejse krav mod Bortforpagter i denne anledning, herunder regulering af forpagtningsafgift mv.

21. Værneting

- 21.1 Enhver uenighed, der måtte opstå mellem Bortforpagter og Forpagteren, afgøres ved Retten i Roskilde, der aftales som parternes værneting.

22. Øvrige vilkår

- 22.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne forpagtningsaftale, skal være skriftlige for at være bindende.
- 22.2 Forpagter er særskilt gjort opmærksom på, at Roskilde Kommune er myndighed for en række af de tilladelser mv., som Forpagter skal søge i henhold til forpagtningsaftalen. Forpagter er bekendt med og accepterer, at når Roskilde Kommune agerer som myndighed, sker dette uafhængigt af parternes forpligtelser i henhold til forpagtningsaftalen, uagtet at Roskilde Kommune er Bortforpagter i henhold til forpagtningsaftalen. Roskilde Kommune er følgelig i sin egenskab af offentlig myndighed ikke underlagt nogen form for forpligtelser eller lignende som følge af forpagtningsaftalen.

23. Bilag

Bilag 1: Kortbilag med campingpladsens areal
Bilag 2: Bygningsfortegnelse
Bilag 3: Anlægsfortegnelse
Bilag 4: Inventarliste
Bilag 5: Lokalplan 548
Bilag 6: Kortbilag med beskyttelseslinjer
Bilag 7: Forpagters tilbud af []
Bilag 8: Kommunens drifts- og vedligeholdelsesplan



24. Underskrifter

Dato:
For **Bortforpagter**

Dato:
For **Forpagter**

[●] Roskilde Kommune

[●] [] cvr.nr. []
Underskrives af de tegningsberettigede