

# Forpagtningskontrakt

Nærværende kontrakt indgås mellem parterne

Egedal Kommune  
Dronning Dagmars Vej 200  
3650 Ølstykke  
(i det følgende kaldet bortforpagteren),

og

[navn og adresse]

[CVR- NR]

(i det følgende kaldet forpagter),

vedrørende forpagtning af cafeen beliggende i Smørum Idrætscenter, Flodvej 62, 2765 Smørum.

## Indholdsfortegnelse

Forpagtningskontrakt .....	1
1. BAGGRUND OG SAMARBEJDSORGANISATION .....	3
2. DET FORPAGTEDE .....	3
3. FORPAGTNINGENS BEGYNDELSE OG OPHØR .....	4
4. FORPAGTERS BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE .....	5
5. ANDRES BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE .....	7
6. BENYTTELSE AF EJENDOMMEN .....	8
7. FORPAGTNINGSAFGIFT .....	8
8. REFUSIONSOPGØRELSE .....	9
9. VAND, VARME, EL, AFFALD OG FÆLLESUDGIFTER .....	9
10. VARELAGER, INTERNET OG ALARM .....	9
11. DEPOSITUM .....	10
12. NAVNERETTIGHEDER .....	10
13. PERSONALE .....	10
14. FORSIKRING OG ERSTATNING .....	11
15. NYANSKAFFELSER .....	11
16. VEDLIGEHOLDELSE .....	12
17. FORPAGTERS INDRETNING OG ÆNDRINGER .....	13

18.	RENHOLDELSE OG HYGIEJNE.....	13
19.	DET FORPAGTEDES OVERLEVERING OG AFLEVERING .....	14
20.	FORPAGTERS RET TIL ERSTATNING OG/ELLER GODTGØRELSE VED KONTRAKTENS OPSIGELSE M.V.....	15
21.	OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER .....	15
22.	TAVSHEDSPLIGT .....	15
23.	MISLIGHOLDELSE .....	16
24.	KONTRAKTÆNDRINGER .....	16
25.	TVISTER.....	17
26.	BETINGELSER.....	17
27.	HARDSHIP – Pandemier og Epidemier .....	17
28.	FORRANG.....	17
29.	BILAG .....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>
30.	UNDERSKRIFT .....	18

## 1. BAGGRUND OG SAMARBEJDSORGANISATION

1.1 Denne forpagtningskontrakt er indgået på baggrund af det vedlagte materiale og forpagters tilbud med bilag. Det forpagtede er beliggende i Smørum Idrætscenter, Flodvej 62, 2765 Smørum.

Smørum Idrætscenter (herefter benævnt Idrætscenteret) anvendes hovedsageligt til idræt, men bliver også brugt til afholdelse af arrangementer og er samtidig centrum for et rigt foreningsliv i Smørum. Idrætscenteret er et dynamisk hus, hvor der er rum og plads til et væld af forskellige aktiviteter.

Idrætscenteret indeholder en række sportsfaciliteter, der tilbydes en bred skare af brugere. Idrætscenteret har åbent alle ugens dage, med undtagelsen af helligdage. Idrætscenteret er lukket mellem jul og nytår, og i juli måned.

1.2 Rammerne for driften af det forpagtede fastlægges i samarbejde mellem forpagteren og bortforpagteren, repræsenteret ved lederen af Idrætscenteret. I forbindelse med fastlæggelse af sortiment og kvalitet samt åbningstider i cafeen, er der nedsat et cafeudvalg bestående af:

- 2 repræsentanter fra foreningslivet
- Forpagteren
- Bortforpagteren (Der til dagligt repræsenteres af lederen af Idrætscenteret)

Cafeterieudvalgets opgaver er:

- Sikre et alsidigt og tidssvarende varesortiment og kvalitetsniveau
- Drøfte prisniveauet og åbningstider
- Give feedback til forpagteren fra brugerne
- Sikre dialogen med brugerne af cafeen

Udvalget afholder 2-3 møder om året med Bortforpagteren som mødeleder.

## 2. DET FORPAGTEDE

Forpagteren har den eksklusive serveringsret på matriklen, med undtagelsen af:

- Sports- og Naturklubben, Springbrættet
- Tennisklubbens klubhus
- Foreningsarrangementer på udearealet
- Op til 2 årlige foreningsarrangementer i Selskabslokalerne

De forpagtede lokaler omfatter caféen beliggende Flodvej 62, 2765 Smørum, herunder det i caféen værende inventar, såsom borde, stole, service, maskiner, løsøre mv. (herefter benævnt samlet "inventar"). Det forpagtede omfatter følgende lokaler og områder:

Stueetage:

Et depot med status af alarmområde.

1.sal:

Kiosk

Køkken med 2 kølerum, 1 fryserum, opvaskerum, kolonialdepot, toilet og bad og v/elevator, depot til service.

Det aflåselige køkken samt kontor er omfattet af eget alarmområde.

Forpagteren har gratis brugsret til serveringslokale på 1.sal med plads til 92 gæster og en udendørs terrasse med mulighed for udendørs servering. Områderne er ikke en del af det forpagtede og i disse områder færdes brugerne og områderne benyttes også af brugerne:

Foreningslokaler

Selskabslokaler der indeholder mulighed for opdeling i indtil 4 lokaler, med plads til fra 10 -250 personer kan bookes til forpagteres egne arrangementer, mod opkrævning af lejebetaling til udlejer.

2.2 Der medfølger Inventar, kasseapparat, service m.m. Specificeret inventarliste udfærdiges som bilag til denne aftale.

2.4. Lokalerne og områderne efter pkt. 2.1. kan gennemgås før underskrivelse af denne forpagtningskontrakt, og uanset om denne gennemgang måtte udvise en afvigelse fra de i pkt. 2.1. anslåede arealer, foretages der ikke regulering af betalingerne efter pkt. 7.

2.5. Parterne udarbejder efter underskrivelse af denne forpagtningskontrakt i fællesskab en revideret liste over inventaret, der medfølger i forpagtningen. Listen underskrives af begge parter og vedlægges denne forpagtningskontrakt som bilag 4, og indgår herefter som integreret del af forpagtningskontrakten.

Forpagter har haft lejlighed til at gennemgå inventaret og køkkenet inden underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt og kan derfor ikke gøre misligholdelse gældende, herunder op hæve kontrakten eller kræve afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 10, som følge af mangler ved inventaret og køkkenet eller som følge af, at forpagters eventuelle forudsætninger vedrørende inventaret og køkkenet ikke måtte blive opfyldt.

2.6. Forpagter sørger selv for anskaffelse af yderligere supplerende køkkenudstyr (i form af bl.a. gryder, potter, pander, knive mv.) og service.

2.7 Det tillades forpagteren for egen regning og risiko i det forpagtede område, at opstille læskedriks automater i et begrænset omfang, der dog altid skal aftales med ledelsen af Idrætscentret.

### **3. FORPAGTNINGENS BEGYNDELSE OG OPHØR**

3.1. Forpagtningen tager sin begyndelse den 1. august 2024 (herefter kaldet "overtagelsesdagen") og ophører automatisk 30.7.2027.

3.2. I kontraktperioden kan parterne opsig kontrakten med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned.

3.3. Forpagter har ved forpagtningens udløb mulighed for at genforhandle kontrakten og dermed starte en ny 3 års kontrakt. En eventuel forlængelse af kontrakten indgås skriftligt og underskrives af begge parter. Forhandling om eventuel forlængelse skal være tilendebragt senest den 1/2 2027. Såfremt kontrakten ikke forlænges vil forpagtningen blive udbudt på ny.

#### **4. FORPAGTERS BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE**

4.1. Det forpagtede må ikke uden bortforpagters forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet end café- og cateringvirksomhed.

Cateringvirksomhed må ikke ske på bekostning af servicevirksomheden i forhold til Idrætscenterets brugere. Forpagter er ikke berettiget til at udleje det forpagtede helt eller delvist til tredjemand, eller til at anvende det forpagtede til andet formål uden bortforpagters forudgående skriftlige samtykke.

4.2. Caféen skal drives under hensyntagen til funktionen i idrætscenteret og med henblik på at betjene brugerne af idrætscenteret bedst muligt. Forpagter skal derfor til enhver tid være opmærksom på og bidrage til den integrerede og understøttende funktion, caféen har i idrætscenteret og dets aktiviteter.

4.3 Forpagter skal tilbyde et varieret udbud af kolde og lune retter og drikkevarer til brugerne i cafeens åbningstider.

4.4 udgøet

4.5. Priserne i cafeen skal holdes på et rimeligt niveau og justeres på baggrund af udvikling i indkøbspriser og den generelle prisudvikling. Dette gælder også:

- en særlig attraktiv pris på en kasse drikkevarer "tilholdet",
- tilbud om engrossalg af mad og drikke til foreningerne som selv vil stå for videresalg ved arrangementer på anlægget og
- tilbud om fordelagtig pris på mad og drikke til foreningernes arrangementer på anlægget.

4.6 Forpagter har serveringsret, men er ikke forpligtiget til at tilbyde mødeforplejning udenfor cafeens åbningstider, til de kommunale enheder og andre brugere i Idrætscentret. Mødebooker er ved booking af lokalet forpligtet til at henvende sig til forpagter ved behov for forplejning. Vælger forpagter ikke at tilbyde forplejning til mødevirksomhed, er mødebooker frit stillet til at sørge for egen forplejning.

4.7. Bortforpagter har ret til, på reoler i cafe- og serveringsområde at placere tidsskrifter, informationspjecer og lignende i caféen til fri læsning.

4.8. Forpagter skal kunne levere mad og drikkevarer til aktiviteter og arrangementer i Idrætscenteret i åbningstiden.

4.9. Brugerne af Idrætscenteret er ikke forpligtet til at købe mad og drikkevarer i serveringsarealet.

4.10. Bortforpagter er ved forpagtningens begyndelse ansvarlig for, at det forpagtede lovligt kan anvendes til café, herunder at køkkenet er godkendt. Forpagter er ansvarlig for, at den faktiske brug af det forpagtede sker i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder arbejds-, miljø- og sundhedslovgivningen, politivedtægten, gældende lovgivning om brandværnsforanstaltninger i forsamlingslokaler, herunder krav til flugtveje og servicetjek af brandslukningsudstyr, myndighedsforskrifter, myndighedstilladelser, brandkrav, regler om skadedyrsbekæmpelser samt med respekt for de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand og offentlige myndigheder er bortforpagter uvedkommende.

Egedal Kommune har indført rygeforbud på alle kommunale arealer. Dette gælder også idrætscenteret.

Tillige er forpagter bekendt med og accepterer, at varer, paller, affald mv. ikke må oplagres på ejendommen uden bortforpagters forudgående samtykke.

4.11. Forpagter er ansvarlig for at indhente og opnå samtlige tilladelser til caféen. På bortforpagters forespørgsel er forpagter forpligtet til at udlevere kopi af samtlige tilladelser og korrespondance med offentlige myndigheder.

4.12. Forpagters anvendelse af det forpagtede må ikke medføre lugt-, støj-, ryste- og/eller lysgener, eller på nogen anden måde være til gene eller ulempe for tredjemand. Forpagter skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det forpagtede, omgås dette forsvarligt.

4.13. Forpagter er forpligtet til hurtigst muligt at underrette bortforpagter om ethvert forhold vedrørende det forpagtede, ligesom forpagter er forpligtet til på anfordring at udlevere alt skriftligt materiale vedrørende det forpagtede til bortforpagter.

4.14. Forpagter er forpligtet til at holde caféen åben for brugerne af Idrætscenteret. Ved underskrivelsen af denne kontrakt er åbningstiderne for caféen:

Mandag	kl. 17.00 – 20.00
Tirsdag	kl. 17.00 – 20.00
Onsdag	kl. 17.00 – 20.00
Torsdag	kl. 17.00 – 20.00
Fredage	kl. 17.00 – 20.00
Lørdag og søndag:	kl. 09.00 – 15.00

Åbningstider udvides ved behov, for eksempel på turneringsweekender. På dage hvor aktiviteterne i Idrætscentret er begrænset, kan cafeens åbningstider begrænses efter aftale med Idrætscentrets ledelse.

4.15. Forpagter er bekendt med og accepterer, at Idrætscenteret som udgangspunkt er lukket i påsken, juli måned og mellem jul og nytår. Det kan aftales med Idrætscentrets ledelse, at der kan holdes lukket på de "indeklemte" dage mellem helligdag og weekends, samt i

efterårsferien (normalt uge 42) og vinterferien (normalt uge 7), hvis der ikke senest 14 dage før disse feriedage er kendskab til arrangementer i hallerne. En sådan ekstraordinær lukning meddeles brugerne gennem cafeens hjemmeside samt gennem skiltning i cafeen.

4.16. Uanset pkt. 4.14. er bortforpagter berettiget til med 30 dages forudgående varsel at kræve, at forpagter holder caféen åben udenfor de angivne åbningstider ved aktiviteter og arrangementer i Idrætscenteret. Bortforpagter er berettiget til med 8 ugers forudgående varsel at ændre minimumsåbningstiderne efter pkt. 4.14.

4.17. Forpagter er ikke berettiget til at holde caféen åbent udenfor Idrætscentrets åbningstider uden skriftlig tilladelse fra bortforpagter. Såfremt forpagter opnår tilladelse til at holde caféen åbent udenfor åbningstiderne, er det på vilkår af, at forpagter er ansvarlig for enhver skade, herunder hædelige skader som evt. måtte opstå i den øvrige del af Idrætscenteret. Tillige er forpagter forpligtet til at afholde enhver udgift til eks. alarm, vagtmand og/eller lignende samt til rengøring af den øvrige del af Idrætscenteret.

4.18. Bortforpagter og forpagter er forpligtet til at holde møde på forlangende af én af parterne med henblik på afklaring og løsning af eventuelle uoverensstemmelser. Skriftlige referat fremsendes til alle mødedeltagere.

4.19. Bortforpagter kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler for Idrætscenteret og det forpagtede.

4.20 Forpagter er berettiget til at bruge det forpagtede, som produktionskøkken med henblik på at sælge mad ud af huset, uden for åbningstiderne angivet i punkt 4.14, men på vilkår af at forpagter er ansvarlig for enhver skade, herunder hædelige skader som evt. måtte opstå i den øvrige del af Idrætscenteret. Tillige er forpagter forpligtet til at afholde enhver udgift til eks. alarm, vagtmand og/eller lignende samt til rengøring af den øvrige del af Idrætscenteret.

## **5. ANDRES BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE**

5.1. Brugerne af Idrætscenteret har til enhver tid, herunder udenfor caféens åbningstid, adgang til serveringsarealet, idet forpagter ikke kan betinge adgangen af, at der købes mad, drikkevarer eller lignende.

5.2. Bortforpagter og/eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det forpagtede, når forholdene kræver det.

5.3. Bortforpagter eller personer, selskaber eller lignende, som bortforpagter, måtte give fuldmagt hertil, er til enhver tid berettiget til at foretage vedligeholdelse, reparationer og fornyelser af og i det forpagtede. Forpagter er som følge heraf ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder ophæve denne kontrakt eller kræve afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 10.

5.4. Ethvert arbejde, som bortforpagter iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til forpagteren. Bortforpagter skal straks foretage efterreparationer.

5.5. Bortforpagter eller personer, selskaber eller lignende, som bortforpagter, giver fuldmagt til, er berettiget til vederlagsfrit at placere malerier, bøger, udstillingsgenstande og lignende i serveringsarealet.

5.6. Brugere af Idrætscenteret er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til babyer i serveringsarealet i det forpagtede, ligesom der skal være plads til ammende kvinder.

5.7. Bortset fra pkt. 5.6. er brugere af Idrætscenteret ikke berettiget til at medbringe mad og drikkevarer i caféen og serveringsarealet, men vil dog være berettiget til at medbringe mad og drikkevarer i den øvrige del af idrætscenteret.

5.8 Forpagteren har eneret på almindelig cafevirksomhed i det forpagtede, undtaget er dog kaffe- og te brygning i foreningslokalernes tekøkken, hvor Ledøje-Smørum's idrætsforeninger selv står for arrangementet.

5.9 Forpagteren har eneret på almindelig cafevirksomhed i det forpagtede, undtaget er dog foreninger der afholder større arrangementer, hvor overskuddet skal anvendes til folkeoplysende formål og/eller fritidsformål, som skal have mulighed for at foretage salg af cafeteriavarer udenfor selve cafeområdet. Der kan maksimalt afholdes indtil i alt 2 af sådanne arrangementer om året. Disse arrangementer kan ske i samarbejde med forpagter, hvor forpagters bevilling benyttes mod et vederlag.

## **6. BENYTTELSE AF EJENDOMMEN**

6.1. Forpagter er bekendt med støjgener fra aktiviteter og arrangementer i Idrætscenteret, og kan ikke gøre mangels indsigelser af nogen art gældende som følge heraf, herunder ophæve kontrakten eller kræve et forholdsmæssigt afslag i betalingerne efter pkt. 7.

6.2. Bortforpagter eller personer, selskaber eller lignende, som bortforpagter giver fuldmagt hertil, er berettiget til at opkræve entré ved aktiviteter og arrangementer i Idrætscenteret øvrige lokaler og områder.

6.3. (Udgået)

6.4. Bortforpagter er berettiget til at etablere midlertidigt, kortvarigt caféudsalg af mad- og drikkevarer m.v. i andre dele af idrætscentret, uden forpagter kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende af nogen art.

## **7. FORPAGTNINGSAFGIFT**

7.1. Forpagter betaler en fast månedlig forpagtningsafgift 9.000,00 kr. Afgiften er fast i hele aftaleperioden og opkræves månedsvis bagud pr. den 1. i hver måned.

7.2 Forpagter er forpligtet til på anfordring at oplyse månedsvis eller årsvis bruttoomsætning, fordelt på kundesegment og periode. Bruttoomsætningen beregnes ekskl. moms og omfatter enhver indtægt fra det forpagtede.

7.3. Forpagteren er forpligtet til at føre et nøje regnskab over hele sin virksomhed vedrørende nærværende forpagtning og kontrakt, og skal for egen regning lade regnskabet udarbejde af en statsautoriseret eller en registreret revisor. Bortforpagter har på forlangende krav på at få



udleveret månedsbalancer. Desuden skal forpagteren fremsende årsregnskabet, således som dette er udarbejdet og påtegnet af forpagterens revisor.

7.4. Forpagteren er forpligtet til at have kalenderåret som regnskabsår.

7.5. Forpagter er forpligtet til, hurtigst muligt efter underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt, at underrette bortforpagter om forpagters revisor, ligesom forpagter er forpligtet til straks at oplyse bortforpagter, såfremt forpagter skifter revisor.

## **8. REFUSIONSOPGØRELSE**

8.1. Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder bortforpagter sædvanlig refusionsopgørelse med hensyn til udgifter og indtægter, der skal periodeafgrænses med overtagelsesdagen som skæringsdag. Refusionssaldoen berigtiges på anfordring.

## **9. VAND, VARME, EL, AFFALD OG FÆLLESUDGIFTER**

9.1. Forpagter opkræves og betaler egne udgifter til el direkte til den gældende el-leverandør i henhold til bi måler.

9.2. Det forpagtedes forbrug til de i pkt. 9.1. nævnte udgifter anslås på baggrund af historisk forbrug til: 30 000 kWh årligt.

9.3. Bortforpagter gør opmærksom på, at forbrug i pkt. 9.2. er anslået skønsmæssigt.

9.4 Udgår

9.5. Bortforpagter påtager sig ikke noget ansvar for forstyrrelser i el-, vand- og varmforsyningen. Bortforpagter er berettiget til, efter forudgående underretning til forpagter, at afbryde el-, vand og varmforsyningen i det forpagtede.

9.6. Forpagter er berettiget til at gennemgå det forpagtedes elinstallationer inden overtagelsesdagen med henblik på at konstatere, om elinstallationerne virker ved samtidig brug af alt inventar. Forpagter er som følge heraf afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder at ophæve denne forpagtningskontrakt eller kræve afslag i betalingerne efter pkt. 7. og 9., såfremt der er mangler ved elinstallationerne, eller disse ikke fungerer som forudsat af forpagter.

9.7. Forpagter er berettiget og forpligtet til at anvende en containerplads anvist af bortforpagter til opbevaring af forpagters renovation, idet bortforpagter kan fastsætte retningslinjer for forpagters opbevaring af renovation. Forpagter er ikke berettiget til at opbevare glas, flasker eller storskrald på ejendommen uden bortforpagters forudgående samtykke.

9.8. Udgifter til, vand, varme, renovation, og fællesudgifter er indeholdt i forpagtningsafgiften.

## **10. VARELAGER, INTERNET OG ALARM**

10.1. Der overtages intet varelager af nogen art i forbindelse med indgåelsen af denne kontrakt.

10.2. Der er Wifi-adgang i køkken og serveringsområdet.

### 10.3. Udgår

10.4 Forpagter er bekendt med og accepterer, at der er installeret alarm på køkken- og depot-faciliteter.

## **11.DEPOSITUM**

11.1. Samtidig med underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt betaler forpagter et depositum, stort 36.000 kr. (svarende til 3 måneders afgift + første måneds forpagtningsafgift) til sikkerhed for forpagters opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge denne forpagtningskontrakt, herunder blandt andet forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

11.2. Depositummet forrentes og reguleres ikke.

11.3. Depositummet tilbagebetales til forpagter med eventuelle fradrag senest 2 uger efter ophøret af denne forpagtningskontrakt.

11.4. Forpagter er berettiget til, for egen regning, at stille depositummet i form af pengeinstituts garanti på anfordringsvilkår. Pengeinstitutsgarantien skal være udformet således, at bortforpagter på anfordring kan få udbetalt det skyldige beløb, uanset om forpagter måtte have indsigelser herimod, således at bortforpagters retsstilling i den relation i det hele er den samme, som hvis et kontant depositum var betalt. Pengeinstitutsgarantien kan ikke kræves reguleret og frigives i overensstemmelse med ovennævnte pkt. 11.3.

## **12.NAVNERETTIGHEDER**

12.1. Forpagter kan foreslå et navn til cafeen, som skal godkendes af bortforpagter. Forpagter påtager sig, uagtet bortforpagterens godkendelse af navnet, ansvaret for at cafeens navn ikke krænker eksisterende varemærkerettigheder.

12.2. Bortforpagter er berettiget til vederlagsfrit at anvende og videreformidle oplysninger om caféens navn og undertitlen, herunder caféens logo, e-mailadresse, domænenavn, hjemmeside mv. i forbindelse med bortforpagters markedsføring af aktiviteter og arrangementer i Idrætscenteret.

12.3. Ved kontraktophør overgår samtlige varemærkerettigheder til caféens navn, eventuelt logo herunder undertitlen, til bortforpagter, vederlagsfrit.

## **13.PERSONALE**

13.1. (udgår)

13.2. Forpagter skal i forbindelse med forpagtningens ophør og/eller genudbud af det forpagtede bistå med tilvejebringelse af enhver oplysning og dokumentation om medarbejderforhold, som bortforpagter måtte skulle bruge for udarbejdelse af udbuds- eller tilbudsmateriale.

13.3. (udgår)

13.4. Etik og socialt ansvar: Bortforpagter forudsætter, at forpagter og dennes underleverandører generelt overholder internationale konventioner tiltrådt af Danmark, herunder bl.a. følgende grundlæggende ILO-konventioner:

- a) Tvangsarbejde (ILO-konvention nr. 29 og 105)
- b) Ingen diskrimination i ansættelsen (ILO-konvention nr. 100 og 111)
- c) Mindstealder for adgang til beskæftigelse samt forbud mod og omgående indsats til afskaffelse af de værste former for børnearbejde (ILO-konvention nr. 138 og 182)
- d) Sikker og sundt arbejdsmiljø (ILO-konvention nr. 155) samt
- e) Organisationsfrihed og ret til kollektive forhandlinger (ILO-konvention nr. 87, 98 og 135), inden for rammerne af gældende lovgivning.

13.5. Såfremt bortforpagter bliver bekendt med, at forpagter eller dennes underleverandører ikke lever op til foranstående bestemmelser, er forpagter forpligtet til at opfylde kontrakten med en tilsvarende ydelse, som opfylder kontraktens krav til ydelsen. Forpagters eventuelle omkostninger forbundet hermed er bortforpagter uvedkommende.

13.6. Ud over ovenstående forpligter forpagter sig til at overholde Egedal Kommunes arbejdsklausul i forhold til løn- og ansættelsesforhold. Klausulen vedlægges som bilag 6.

13.7. Manglende overholdelse af bestemmelser om etik og socialt ansvar samt Egedal Kommunes arbejdsklausul betragtes som væsentlig misligholdelse, der medfører at Egedal Kommune er berettiget til at ophæve kontrakten uden yderligere varsel.

## **14.FORSIKRING OG ERSTATNING**

14.1. Forpagter er forpligtet til inden overtagelsen at tegne sædvanlig ansvarsforsikring (erhvervs- og produktansvarsforsikring og lovpligtig arbejdsskadeforsikring) for caféen. Bortforpagter er berettiget til på ethvert tidspunkt i kontraktens løbetid at forlange dokumentation for, at de forpligtede forsikringer er gældende.

14.2. Forpagter er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for enhver person- og tingskade, herunder også erhvervs- og produktansvar samt hændelige skader, som måtte opstå i forbindelse med de af kontrakten omfattede produkter og sideprodukter.

14.3. Bortforpagteren har forsikret det forpagtede inventar, samt bygninger imod brand og anden skade. Forsikringen har en høj selvrisiko.

14.4. Parterne er ud over ovenstående endvidere generelt ansvarlig efter dansk rets almindelige regler om erstatning.

## **15.NYANSKAFFELSER**

15.1. Forpagter er berettiget til at købe og installere nyt inventar, jf. bilag 4, udover det eksisterende, til brug for det forpagtede uden bortforpagters samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar ikke overstiger DKK 10.000 ekskl. moms, jfr. dog pkt. 16.

15.2. Forpagter er kun berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for det forpagtede med bortforpagterens forudgående skriftlige samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det

enkelte inventar overstiger DKK 10.000 ekskl. moms. Bortforpagters godkendelse er betinget af, at bortforpagter modtager minimum 3 tilbud på inventaret fra uvildig tredjemand omfattende installation af inventaret, samt at installationen af inventaret udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere.

Bortforpagter kan alene afvise godkendelsen af saglige grunde, herunder at:

- a) tilbuddene ikke svarer til markedsværdien,
- b) inventaret ikke skal anvendes til det forpagtede,
- c) inventaret ikke lovligt kan installeres i det forpagtede
- d) inventaret ikke vurderes at være hensigtsmæssigt for det forpagtede.

15.3. Bortset fra ovennævnte er forpagter ikke berettiget til at købe eller installere nyt inventar i det forpagtede uden bortforpagters samtykke, når bortses fra det inventar forpagter selv skal anskaffe, jf. pkt. 2.6.

15.4. Forpagters installation af købt inventar skal opfylde myndighedernes krav. Det påhviler forpagter for egen regning at indhente alle nødvendige tilladelser og opfylde ethvert myndighedskrav. Forpagter er pligtig til af egen drift straks og løbende at holde bortforpagter orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgning, tilladelse mv.

15.5. Forpagter er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af de installationer, forpagter har foretaget i forbindelse med købet af inventar.

## **16. VEDLIGEHOLDELSE**

16.1. Den normale vedligeholdelse af lokalerne samt supplering af maskinparken påhviler bortforpagter og sker i et samarbejde med forpagteren og Idrætscentrets ledelse.

16.2. Forpagters daglige vedligeholdelse af inventaret skal ske i det omfang, det er nødvendigt, for at det forpagtede kan holdes i god vedligeholdelsesmæssig stand svarende til den stand, hvori det forpagtede blev overtaget, når bortses fra almindelig slid og ælde.

16.3. Udstyr, som forpagteren ønsker at installere og evt. medfinansiere kan installeres ved forudgående drøftelse og tilladelse fra Idrætscentrets ledelse. Tilladelsen forudsætter at der udfærdiges et tillægsdokument til denne aftale, hvor vedligeholdelsespligt og ejerforhold fremgår. Tillægsdokumentet skal for at være gyldigt underskrives af parterne.

16.4. Forpagter er forpligtet til at erstatte eller kompensere i samme stand og kvalitet ved ethvert svind af inventar.

16.5. Den indvendige vedligeholdelse af den øvrige del af Idrætscenteret påhviler bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende vedligeholdelsen af den øvrige del af Idrætscenteret, herunder at ophæve denne forpagtningskontrakt, kræve erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i betalingerne efter pkt. 7 og 10.

16.6. Til det forpagtede område hører der en lift fra forhal til 1.sal og det er forpagteren som har råderetten over denne lift. Reparationsudgifter der direkte kan relateres til forkert brug af liften, som fx overbelastning påhviler forpagter.

16.7. Bortforpagter afholder udgifterne til eventuelle serviceaftaler på maskinpark og lift.

16.8. Vedligeholdelse, reparation og fornyelse, som skal udføres af forpagter, skal udføres straks, når der er konstateret behov herfor. Hvis det ikke sker trods påkrav med rimeligt varsel, kan bortforpagter udføre arbejderne for forpagters regning.

16.9. Hvert år i februar måned, foretager parterne en gennemgang med referatpligt af det forpagtede med henblik på at konstatere, hvilken vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse der skal foretages i det følgende kalenderår, således at det forpagtede stedse kan holdes på et meget højt vedligeholdelsesniveau.

## **17.FORPAGTERS INDRETNING OG ÆNDRINGER**

17.1. Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved det forpagtede samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter bortforpagters forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.

17.2. Ændringer i det forpagtede må kun foretages med bortforpagters skriftlige godkendelse. Alle omkostninger i forbindelse hermed betales af forpagter der ligeledes er ansvarlig for indhentelse og opretholdelse af myndighedsgodkendelser. Forpagter er dog berettiget til at installere inventar som er købt efter pkt. 15, idet installation af mur- og nagelfast inventar dog kræver bortforpagters forudgående skriftlige samtykke.

17.3. Forpagter er i forbindelse med opsætning af skilte mv. samt ændringer i det forpagtede erstatningsansvarlig for enhver skade som påføres det forpagtede i den anledning.

## **18.RENHOLDELSE OG HYGIEJNE**

18.1. Den indvendige renholdelse af det forpagtede, påhviler forpagter. Forpagters renholdelse skal ske i et sådant omfang, at det forpagtede til enhver tid, fremstår indbydende, rent og med en upåklagelig hygiejnestandard.

18.2. Forpagter er til enhver tid forpligtet til at overholde gældende lovgivning og myndighedskrav til hygiejne og kvalitet i det forpagtede, herunder ved anvendelse af råvarer og halvfabrikata. Forpagter afholder omkostningerne i forbindelse med Miljø- og Levnedsmiddelkontrollens lovpligtige tilsyn.

18.3. Bortforpagter er berettiget til – til enhver tid – at besigtige det forpagtede for konstatering af, om renholdelsespligten er opfyldt.

18.4. Renholdesarbejder, som skal udføres af forpagter, skal udføres indenfor rimelig tid, når der er konstateret behov herfor. Hvis det ikke sker trods påkrav med rimeligt varsel, kan bortforpagter udføre arbejderne for forpagters regning.

18.5. Den indvendige renholdelse af den øvrige del af Idrætscenteret påhviler bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende

vedrørende renholdelsen af den øvrige del af Idrætscenteret, herunder at ophæve denne forpagtningskontrakt, kræve erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i betalingerne efter pkt. 7 og 10.

## **19.DET FORPAGTEDES OVERLEVERING OG AFLEVERING**

19.1. Det forpagtede er overtaget som besigtiget og godkendt af forpagter i god vedligeholdelsesmæssig stand uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god, velserviceret og brugbar stand, jf. pkt. 2.5.

19.2. Ved forpagtningens ophør skal det forpagtede afleveres ryddeliggjort og rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, dog bortset fra almindelig slid og ælde, idet forpagter er forpligtet til at retablere ændringer af det forpagtede foretaget efter pkt. 17.

19.3. Inventar købt efter pkt. 15.1. til en værdi der ikke overstiger DKK 10.000, overdrages vederlagsfrit til bortforpagter ved forpagtningens ophør.

19.4. Bortforpagter er ved forpagtningens ophør berettiget, men ikke forpligtet til at overtage inventar, købt efter pkt. 15.2, der overstiger en værdi på DKK 10.000. Købesummen for inventaret fastsættes til anskaffelsesprisen, idet købesummen dog reduceres lineært efter følgende model:

0 til 1 år efter anskaffelsen 100 % af anskaffelsesprisen

1 til 2 år efter anskaffelse 75 % af anskaffelsesprisen

2 til 3 år efter anskaffelsen 50 % af anskaffelsesprisen

3 til 4 år efter anskaffelsen 25 % af anskaffelsesprisen

4 til 5 år efter anskaffelsen 0 % af anskaffelsesprisen

19.5. Såfremt bortforpagter ikke overtager ovennævnte inventar, er forpagter forpligtet til ved forpagtningens ophør at fjerne inventaret, således at det forpagtede afleveres som ovenfor angivet.

19.6. Afleveres det forpagtede ikke i aftalt stand ved forpagtningens ophør, er forpagter forpligtet til at betale forpagtningsafgift m.m., indtil det forpagtede er bragt i den aftalte stand.

19.7. Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere. Såfremt det forpagtede ikke afleveres i den aftalte stand ved forpagtningens ophør, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe det forpagtede i aftalt stand på bortforpagters foranledning for forpagters regning.

19.8. Det er mellem parterne aftalt, at bortforpagter har adgang til at gøre krav gældende vedrørende det forpagtedes stand ved afleveringen indtil 6 måneder efter afleveringen, idet bortforpagter herefter fortaber retten til at gøre krav gældende overfor forpagter.

19.9. Forpagter skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder reklamation, kan sendes til.

19.10. Det forpagtede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Såfremt forpagteren ikke på dette tidspunkt har fjernet sine ejendele, er bortforpagter berettiget til at bortskaffe disse for forpagterens regning. Forpagteren er forpligtet til at betale afgift indtil bortskaffelsen har fundet sted samt erstatte bortforpagteren ethvert tab i den anledning.

19.11. Det forpagtede afleveres i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var i på ikrafttrædelsestidspunktet. I modsat fald vil der blive foretaget rengøring mv. af bortforpagter på forpagters regning.

19.12. Bortforpagteren indkalder med mindst en uges varsel til afleveringsforretning. Ved afleveringsforretningen foretages der optælling af inventar, service og øvrige driftsmidler.

19.13. I forbindelse med forpagtningskontraktens ophør er bortforpagteren ikke forpligtet til at overtage ukurante varer fra det bestående varelager. Varer, der overtages, betales kontant til indkøbspris (ekskl. moms) på overtagelsesdagen.

19.14. Forpagteren betaler ikke for goodwill ved forpagtingens indgåelse og er ikke berettiget til ved forpagtingens ophør at modtage betaling for goodwill.

## **20.FORPAGTERS RET TIL ERSTATNING OG/ELLER GODTGØRELSE VED KONTRAKTENS OPSIGELSE M.V.**

20.1. Ved opsigelse fra bortforpagters side – uanset årsagen hertil – tilkommer der ikke forpagter ret til erstatning eller anden godtgørelse som følge af opsigelsen. Det samme gælder ved kontraktens ophør af andre grunde.

## **21.OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER**

21.1. Forpagter må ikke fremforpagte eller på anden måde helt eller delvist overlade brugen af det forpagtede til andre.

21.2. Forpagter har ikke ret til at afstå det forpagtede til tredjemand.

21.3. Det er en væsentlig forudsætning for denne forpagtningskontrakt, at [indsæt navn på forpagter] til enhver tid er aktiv som ansvarshavende leder af det forpagtede. Det betragtes derfor som afståelse, såfremt [indsæt navn på forpagter] ikke til enhver tid er aktiv som ansvarshavende leder af det forpagtede.

## **22.TAVSHEDSPLIGT**

22.1. Nærværende kontrakt er fortrolig, og kan hverken helt eller delvist offentliggøres uden, at parterne på forhånd og skriftligt har aftalt, hvad der kan/skal offentliggøres.

22.2. Ovenstående bestemmelse gælder ikke, såfremt tredjemand forlanger og får medhold i begæring om aktindsigt i hele/dele af kontrakten i henhold til Forvaltningslovens eller Offentlighedslovens almindelige regler om aktindsigt.

22.3. Ved kontraktens indgåelse skal der, såfremt én af parterne ønsker en offentliggørelse af kontrakten, udarbejdes en fælles pressemeddelelse.

22.4. Ved eventuelle senere udtalelser til pressen om det af kontrakten omfattede, skal modparten orienteres om udtalelserne, inden udsendelse foretages.

22.5. Forpagter og dennes ansatte er forpligtet til at bevare absolut tavshed over for tredjemand om denne kontrakts indhold. Dette gælder også efter kontraktens udløb.

22.6. Forpagter og dennes ansatte forpligter sig i øvrigt til at overholde Egedal kommunes regler om tavshedspligt således, der ikke må gengives eller viderebringes oplysninger om borgers og ansattes forhold overfor tredjemand. Dette gælder også efter kontraktens udløb.

## **23. MISLIGHOLDELSE**

23.1. Bortforpagter er berettiget til at ophæve kontrakten ved forpagters væsentlige misligholdelse. Som væsentlig misligholdelse betragtes blandt andet følgende, idet oplysningen ikke er udtømmende:

- at det forpagtede anvendes til andet end aftalt.
- at forpagter ikke overholder gældende lovgivning, politivedtægten og myndighedsforskrifter m.m. og forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke har igangsat en lovliggørelse af forholdene senest 8 dage efter modtagelsen af påkravet herom,
- at forpagter ikke betaler samtlige pengeydelse i henhold til denne forpagtningskontrakt, og forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 8 dage efter modtagelsen af påkravet herom,
- at forpagters alkoholbevilling, næringsbevis eller andre tilladelser og godkendelser, som er nødvendige for at anvende det forpagtede som aftalt, bortfalder, uanset årsagen hertil,
- at forpagter ikke overholder åbningstiderne, og forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 8 dage efter modtagelsen af påkrav herom,
- at forpagter ikke vedligeholder og renholder det forpagtede i overensstemmelse med denne forpagtningskontrakt, og forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 8 dage efter modtagelsen af påkrav herom,
- at forpagter i øvrigt ikke opfylder sine forpligtelser i henhold til denne forpagtningskontrakt, og forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 8 dage efter modtagelsen af påkrav herom.

23.2. Hvis bortforpagter ophæver kontrakten efter pkt. 23.1., skal forpagter betale forpagtningsafgift efter pkt. 7 og betalingerne efter pkt. 10 indtil det tidspunkt, hvor forpagter kunne have opsagt kontrakten med det aftalte varsel.

23.3 Denne forpagtningskontrakts primære formål er at drive cafe i Idrætscenteret. Såfremt Bortforpagter vurderer at, forpagter ikke leverer den aftalte kvalitet eller det aftalte sortiment til cafeens gæster, foreligger der en mangel.

23.4 Såfremt forpagter væsentligt misligholder denne kontrakt, er bortforpagter berettiget til, som alternativ sanktion i stedet for ophævelse, at tilbagetrække forpagters tilladelse til at drive cateringvirksomhed (salg af mad ud af huset). Dette kan ske med 30 dages varsel.

## **24. KONTRAKTÆNDRINGER**

24.1. Ændringer i forpagtningskontrakten kan foretages med omgående virkning, dersom begge parter er enige og alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne kontrakt, skal være



skriftlig og underskrevet af begge parter for at være bindende. Undtaget hertil er dog Bortforpagters rettigheder og sanktionsmuligheder i medfør af kontrakt, som følger af punkt 23.

24.2 Såfremt Bortforpagter vurderer at, forpagter ikke leverer et tilstrækkelig bredt, sundt sortiment i den rette kvalitet til cafeens gæster, kan Bortforpagter med et varsel på en måned suspendere eller annullere forpagters tilladelse til at anvende produktionskøkken til at drive cateringvirksomhed eller til salg af mad ud af huset, fra det forpagtede.

## **25. TVISTER**

25.1. Nærværende kontrakt er undergivet dansk ret.

25.2. Alle tvister – herunder ethvert spørgsmål om forståelse og fortolkningen af kontrakten, dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse – skal så vidt muligt løses mellem parterne i mindelighed. Hvis parterne er enige herom, kan der inddrages en uvildig mægler til løsning af tvisten. Udgiften til mægleren afholdes af parterne i fællesskab, medmindre mægleren fastslår, at årsagen til konflikten hovedsageligt kan tillægges den ene part.

25.3. Såfremt tvisten ikke kan løses gennem parternes forhandling eller ved mægling, kan hver part kræve tvisten indbragt for domstolene til pådømmelse efter dansk lov. Værnetinget er Bortforpagters hjemting.

## **26. BETINGELSER**

26.1. Denne forpagtningskontrakt er betinget af:

- at der opnås samtlige tilladelser og godkendelser til at anvende det forpagtede som aftalt, herunder alkoholbevilling, næringsbrev og polititilladelse,
- at tilbudsmaterialet opfyldes i sin helhed, og
- at der tegnes forsikring i overensstemmelse med pkt. 14.

26.2. Såfremt betingelserne efter ovennævnte punkter ikke er opfyldt senest på overtagelsesdagen, er hver part berettiget til at træde tilbage fra denne forpagtningskontrakt uden at den anden part kan gøre krav gældende, idet indbetalt depositum dog tilbagebetales.

## **27. HARSHIP – Pandemier og Epidemier**

27.1 Såfremt offentlige myndigheder påbyder cafeen at holde lukket, eller at Idrætscenteret lukkes for offentligheden på grund af epidemier eller pandemier, således at forpagter mister den del af sit forretningsgrundlag, som vedrører salg i cafeen, kan forpagter indgå i dialog med bortforpagter med henblik på en midlertidig forholdsmæssig nedsættelse af den månedlige forpagtningsafgift, beregnet på baggrund af den dokumenterede omsætning for henholdsvis cate-

27.2 Sådanne midlertidige ændringer i forpagtningsafgiften, skal for at være gældende aftales i særskilt ændringsbilag, som underskrives af begge parter.

## **28. FORRANG**

28.1. Udbudsmaterialet, jf. bilag 1-7, er gældende som supplement til denne forpagtningskontrakt.

28.2. I tilfælde af uoverensstemmelser mellem udbudsmaterialet, forpagters tilbud, bilag 2 og denne kontrakt, har kontrakten forrang.

## **28. BILAG**

Som bilag til denne kontrakt vedlægges:

Bilag 1: Annoncetekst

Bilag 2: Forpagters tilbud

Bilag 3: Tegningsoversigt

Bilag 4: Inventarliste

Bilag 5: Rengøringsplan Idrætscentret

Bilag 6: Arbejdsklausul

Bilag 7: Oversigt over vedligeholdelsesstand ved overtagelse

## **29.UNDERSKRIFT**

Ølstykke den     /     - 2024

Som bortforpagter:

Som forpagter:

---

Egedal Kommune