

Forpagtningskontrakt for Hollænderhallens cafeteria

Mellem Dragør Kommune, herefter Bortforpagter

og

XXX,

CVR. Nr. XXX, herefter Forpagter

er der dags dato indgået denne forpagtningskontrakt vedrørende Hollænderhallens cafeteria, Halvejen 3, 2791 Dragør.

Baggrund:

Denne forpagtningskontrakt er indgået på baggrund af udbudsmaterialet plus bilag. Der er tale om cafe og køkken i Hollænderhallen, som ejes af Dragør Kommune. Forpagters formål er, at drive en attraktiv café, der bidrager til et aktivt kultur- og dagligliv i og omkring cafeen i Hollænderhallen.

Det forpagtede:

§ 1

I Hollænderhallen, beliggende Halvvejen 5, 2791 Dragør, er der et produktionskøkken beliggende på 1. sal og en cafe i stueetagen. Køkkenet ved cafeen er et anretterkøkken hvor der ikke kan produceres varm mad.

Der tages først stilling til ombygning når tilbud er modtaget.

Den fremtidige administration varetages af Dragør Kommune med halinspektøren som primær kontaktperson.

§ 2

Forpagtningen omfatter xxx.

Forpagtningen omfatter det bestående driftsinventar og materiel.

Samtidig med nærværende kontrakts underskrift udfærdiger Bortforpagteren en specificeret inventarfortegnelse, der vedhæftes kontrakten og underskrives af parterne, som en del af denne kontrakt.

Forpagter har haft lejlighed til at gennemgå det nuværende inventar og køkken inden underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt. Bortforpagter fornyer ikke inventar og indestår ikke for inventarets funktionsdygtighed. Se § 13.

Kontraktperioden:

§ 3

Forpagtningen træder i kraft den xx. oktober 2024 og vedvarer indtil den opsiges.

Der er aftalt et gensidigt opsigelsesvarsel på seks måneder.

I tilfælde af at kontrakten opsiges, er Forpagteren forpligtet til at betale de i nærværende kontrakt aftalte

ydelser; herunder forpagtningsafgift, indtil forpagtningsforholdets ophør, hvorefter endelig afregning finder sted.

I tilfælde af misligholdelse kan Bortforpagteren ophæve kontrakten overfor Forpagteren, jf. § 19.

I tilfælde af at driften af cafeen ophører, uanset årsagen hertil, ophører denne forpagtningskontrakt senest samme dag, som driften af cafeen ophører. Ved sådant ophør af denne forpagtningskontrakt er Forpagter ikke berettiget til nogen form for erstatning, kompensation eller lignende.

Forpagtningsafgift, afregning og depositum:

§ 4

Forpagtningsafgiften erlægges halvårligt forud og indeksreguleres en gang om året.

Afgiften udgør i 2024: xxx om året.

Den til enhver tid gældende afgift reguleres uvarslet hvert kalenderår med en stigning på 5 %. Første gang den 1. xxx 2025.

Forpagteren skal betale for alt forbrug herunder el, vand og varme m.v.

Både Bortforpagter og Forpagter kan under lejeforholdet forlange lejen reguleret til markedslejen med henvisning til erhvervslejelovens § 13.

Afregningen foretages ved hjælp af bimålere som Bortforpagter installerer både i anretterkøkken og i produktionskøkkenet.

§ 5

Lejen for mødelokalerne afregnes direkte med Hollænderhallens kontor, ligesom bookning m.v. foregår gennem kontoret.

§ 6

Til sikkerhed for opfyldelse af samtlige Forpagterens forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt indbetaler Forpagteren et depositum på 6 måneders leje

Forpagtningsaftalens anvendelsesområde:

§ 7

Det forpagtede må ikke uden forudgående skriftlige samtykke fra Bortforpagter anvendes til andet formål end café samt tilberedning, servering og levering af mad og drikkevarer for Forpagters og Bortforpagters gæster og brugere. Forpagter er således ikke berettiget til at anvende det forpagtedes køkkenfaciliteter til andet formål uden Bortforpagters forudgående samtykke. Forpagteren har dog mulighed for at drive cateringvirksomhed fra det forpagtede.

§ 8

Forpagteren er berettiget til, men har ikke en eksklusiv ret, til at servere for sluttede selskaber, der i henhold til aftale med Hollænderhallen disponerer over et eller flere af lokalerne benævnt "mødelokale nr. 2, 3 og 4".

Rengøring:

§ 9

Når cafeteriet er åbent og/eller der er arrangementer i mødelokalerne, og der samtidig ikke er personale tilstede i hallen, er Forpagteren eller dennes ansvarlige stedfortræder pligtig til, at foretage oprydning i mødelokalerne. Derudover er Forpagteren forpligtet til at slukke og lukke, ikke alene på 1. sal, men også til og med yderdør.

Forpagteren skal opretholde orden på gangen på 1. sal og i lagerlokalet, således at brandreglementer overholdes. Ligeledes skal adgangsvejen til ventilationsanlægget være farbar og portrummet i stueetagen må ikke benyttes til lager.

Rengøring af køkken, lager, buffet og serveringslokalet varetages af Forpagteren.

Rengøring af mødelokalerne efter arrangementer, fester m.m. som slutter efter kl. 23.00 foretages af Forpagteren, inden næste aktivitet i lokalerne, med mindre lokalerne først skal bruges efter Hollænderhallens rengøringsassistenter igen har været på vagt.

Mødelokalerne skal altid afleveres rengøringsklar, dvs. at alt skal være fjernet, borde sat i hestesko samt stole sat op.

Overordnede krav til Forpagteren:

§ 10

Forpagteren er forpligtet til at udøve restaurationsvirksomheden i overensstemmelse med alle i lovgivningen og af myndighederne givne forskrifter.

Forpagteren er i øvrigt berettiget til at holde cafeteriet åbent inden for de i restaurationslovens foreskrevne åbningstider, hvor særlige polititilladelser til længere åbningstid ikke foreligger.

Forpagteren drager selv omsorg for og afholder omkostningerne ved opnåelse af de til virksomhedens drift nødvendige næringsadkomster og alkoholbevilling.

Det påhviler Forpagteren, at drage omsorg for tegning af fornødne, lovpligtige forsikringer for dennes personale samt forsikring for de Forpagteren tilhørende aktiver, herunder varelager og for det driftsinventar og -materiel, service m.v., som, måtte være Forpagterens ejendom.

Forpagteren er forpligtet til at tilslutte, det installerede alarmsystem, i nattetimerne.

Åbningstider:

§ 11

Caféen i foyeren skal holde åben fra klokken 14.00 til som minimum klokken 20.00 på hverdage. Der lukkes tidligst 30 minutter efter sidste aktivitet i hallerne.

I weekender åbnes klokken 10.00 til minimum klokken 14.00. Der lukkes tidligst 30 minutter efter sidste aktivitet, kampe eller stævne.

Åbningstiden kan udvides ved behov når der er aktiviteter, kampe eller stævner.

Vedligeholdelse af lokaler og inventar:

§ 12

De til cafeteriet hørende lokaler overtages af Forpagteren i den stand, hvori de er og forefindes ved forpagtningens begyndelse og som besigtiget af Forpagteren.

Forpagteren er uberettiget til uden Bortforpagterens skriftlige samtykke, at foretage ændringer i de bortforpagtede lokaler, herunder ændringer af inventar.

Ansøgninger vedrørende ændringer af lokalernes udseende, opsætning m.v. skal rettes til halinspektøren.

§ 13

Den indvendige vedligeholdelse - jf. dog nedenfor - for den bortforpagtede cafeteriavirksomheds lokaler påhviler Bortforpagteren.

Køkken og café udlejes med det udstyr som er installeret i dag.

Forpagter skal selv stå for fremtidige udskiftninger. Der indgås aftale om Bortforpagters eventuelle overtagelse af udstyr ved ophør af aftalen på baggrund af en nærmere aftalt afskrivningsberegning.

Det påhviler Forpagteren at holde det under bortforpagtningen hørende driftsinventar og -materiel, installationer m.v. behørigt og forsvarligt vedlige. Vedligeholdelsespligten omfatter såvel reparationer som fornyelser.

Vedligeholdelse, reparation og fornyelse af service påhviler Forpagteren.

Halinspektøren er til enhver tid berettiget til at gennemgå det og kræve sig forevist den dokumentation, som måtte ønskes til kontrol af Forpagterens opfyldelse af de ham i medfør af nærværende kontrakt påhvilende forpligtelser.

§ 14

Bortforpagteren har den udvendige vedligeholdelse af Hollænderhallen, hvori det bortforpagtede cafeteria m.v. er beliggende.

Forsikring m.v.

§ 15

Forpagter er forpligtet til med virkning fra overtagelsesdagen at tegne sædvanlig driftstabsforsikring, løsøreforsikring og ansvarsforsikring for caféen, som Bortforpagter skal godkende.

Forpagter er på anfordring forpligtet til at fremsende en kopi af forsikringspolicerne og eventuel korrespondance med forsikringsselskaberne til Bortforpagter.

§ 16

Såfremt Hollænderhallen i forpagtningsperioden skulle blive genstand for brand eller anden skade, der helt eller delvist bringer den bortforpagtede cafeteriavirksomhed til standsning, er Bortforpagteren pligtig ved forhandling med det forsikringsselskab, hvori ejendommen er forsikret, at foranledige, at skaden hurtigst og bedst muligt udbedres.

I så tilfælde kan Forpagteren ikke rejse noget krav mod Bortforpagteren i anledning af den

indtrufne skade.

§ 17

Såfremt Hollænderhallen, hvori den bortforpagtede cafeteriaktivitet er beliggende, måtte blive tilintetgjort "ved brand eller anden skade", bortfalder nærværende forpagtningskontrakt uden at Forpagteren i den anledning kan rejse noget krav - herunder erstatningskrav - over for Bortforpagteren, der således ikke er forpligtet til at genopføre Hollænderhallen.

Forpagtningskontraktens ophør:

§ 18

Ved forpagtningens ophør påhviler det Forpagteren at aflevere de bortforpagtede lokaler samt det under forpagtningen hørende driftsinventar og -materiel, service, installationer, monteringer, udstyr m.v. i samme stand som ved forpagtningens begyndelse, alene med undtagelse af den forringelse, der skyldes normal slid og ælde ved forsvarlig brug og benyttelse og under behørig hensyntagen til Forpagterens vedligeholdelses-, reparations- og fornyelsesforpligtelser i henhold til § 13.

Ved forpagtningens ophør påhviler der ikke Bortforpagteren nogen pligt til at overtage Forpagterens varelager.

Bortforpagteren er forpligtet til senest 3 måneder efter forpagtningens ophør at foretage endelig afregning over for Forpagteren. Dette gælder dog ikke, hvis det er Forpagterens forhold der gør, at der ikke kan foretages en afslutning af forpagtningsforholdet.

§ 19

I tilfælde af væsentlig misligholdelse af nærværende forpagtningskontrakt fra en af parternes side, er den anden part berettiget til omgående og uden yderligere varsel at ophæve forpagtningskontrakten.

Det betragtes som væsentlig misligholdelse af forpagtningskontrakten:

At forpagtningsafgiften ikke erlægges rettidigt,

At Forpagteren, trods forudgående påkrav herom, ikke opfylder sin vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelse i henhold til § 13. Påkrav fra Bortforpagterens side skal indrømme Forpagter en frist på mindst 14 dage til opfyldelse af sine vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser,

At Forpagteren gør sig skyldig i grov eller gentagen uorden ved virksomhedens drift, renholdelse m.v.,

At Forpagteren ikke holder virksomheden åben og i forsvarlig drift som foreskrevet i § 11,

At Bortforpagteren nægtes adgang til at foretage den i § 13 anførte gennemgang af cafeteriet,

At Forpagteren fortaber de i cafeteriaktiviteten fornødne næringsadkomster, herunder eventuel alkoholbevilling.

I tilfælde af en sådan misligholdelse er Bortforpagter berettiget til straks og uden varsel, at ophæve forpagtningsforholdet til øjeblikkelig ophør.

Forpagteren skal svare Bortforpagter fuld skadeserstatning for tab, denne måtte påføre

Bortforpagter som følge af misligholdelse af nærværende kontrakt.

§ 20

Forpagter er ikke berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til denne aftale til tredjemand uden Bortforpagters forudgående samtykke.

Forpagter er ikke berettiget til at fremforpagte driften af det forpagtede til tredjemand.

Forpagtningskontrakten ophører uden varsel, såfremt Forpagteren måtte blive umyndiggjort, måtte blive undergivet gældssanering, indgive konkursbegæring eller begæring om åbning af forhandling om tvangsakkord, eller såfremt der måtte blive foretaget tvangsforfølgning for lovlig bestående forfalden gæld.
