



**DRAGØR**  
KOMMUNE

**Borgmestersekretariatet**

Kirkevej 7  
2791 Dragør

Tlf.: 32 89 01 00

[www.dragoer.dk](http://www.dragoer.dk)

## **Forpagningskontrakt for Hollænderhallens køkken, café og cafeteria**

Mellem Dragør Kommune,  
Kirkevej 7, 2791 Dragør, herefter Bortforpagter  
og

CVR. Nr. XXX, herefter Forpagter

er der dags dato indgået denne forpagningskontrakt vedrørende  
Hollænderhallens køkken, café og cafeteria, Halvejen 3, 2791 Dragør.

27. november 2024

Ref. barbaram

### **Baggrund:**

Denne forpagningskontrakt er indgået på baggrund af udbudsmaterialet med bilag.

Der er tale om cafe, cafeteria og køkken i Hollænderhallen, som ejes af Dragør Kommune.

Forpagters formål er, at drive et attraktivt cafeteria på 1. sal, der bidrager til et aktivt kultur- og dagligliv i og omkring cafeteriet i Hollænderhallen.

Caféen i stueetagen kan åbnes af forpagter når det passer ind i driften af forpagters øvrige virksomhed og ved stævner m.v. i Hollænderhallen.

### **Det forpagtede:**

#### §1

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

Det er aftalt at Bortforpagter påbegynder reovering af køkken samt indretning af "Dansesalen" til cafeteria ved denne aftales underskrift. Den fremtidige administration af aftalen varetages af Dragør Kommune med halinspektøren som primær kontaktperson.

### **Forpagningen omfatter:**

#### §2

Produktionskøkken på 1. sal, ca. 58 m<sup>2</sup>  
Cafeterialokale på 1. sal (Dansesalen), ca. 119 m<sup>2</sup>

Anretterkøkken, stueetage (café), ca. 27 m<sup>2</sup>

Serveringsareal ved caféen, ca. 40 m<sup>2</sup>

Forpagtningen omfatter det bestående driftsinventar og materiel.

Ved forpagtningsforholdets påbegyndelse har bortforpagter foranlediget at alt inventar i produktionskøkkenet, hårde hvidevare m.m. har gennemgået et fuldt serviceeftersyn og er funktionsduelige.

Det kan oplyses at opvaskemaskinen er anskaffet i 2017, ovn, kogebord og køleskab i 2018 samt yderligere et køleskab i 2020.

Der er foretaget service på oven og opvaskemaskine senest i 2022.

Leverandøren af køkkeninventaret har en forventning om en gennemsnitlig levetid på ovennævnte produkter på 10 år.

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 vedligeholder og fornyer ikke inventar og indestår ikke for inventarets funktionsdygtighed ud over ved forpagtningsforholdets påbegyndelse. Se § 13.

### **Kontraktperioden:**

#### §3

Forpagtningen træder i kraft den XX 2025 og vedvarer indtil den opsiges. Der er aftalt et gensidigt opsigelsesvarsel på XX 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 over for 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.

I tilfælde af sygdom med mere end tre ugers varighed optages der dialog mellem Forpagter og Bortforpagter.

Ved ophør af forpagtningskontrakt er Forpagter ikke berettiget til nogen form for erstatning, kompensation eller lignende.

## **Forpagtningsafgift, afregning og depositum:**

### §4

Grundforpagtningsafgiften erlægges halvårligt forud og indeksreguleres en gang om året.

I forbindelse med forpagters indledningsvise klargøring af lokalerne, betaler forpagter ikke forpagtningsafgift. Forpagtningsafgiften forfalder ved ibrugtagning; dog senest 2 måneder efter kontraktunderskrift.

Forpagtningsafgiften udgør XX kr. ved forpagtningsforholdets påbegyndelse. Herud over opkræver Bortforpagter 12% af årets bruttoomsætning på baggrund af revisorgodkendt regnskab. Bortforpagter skal senest fremsende revisorgodkendt regnskab til Bortforpagter den 1. februar i efterfølgende år.

Forpagteren skal betale for alt forbrug herunder el, vand og varme m.v. Afregningen foretages ved hjælp af bimålere som Bortforpagter installerer både i anretterkøkken og i produktionskøkkenet.

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

### §5

Lejen for mødelokaler som ikke indgår i forpagtningsforholdet afregnes direkte med Hollænderhallens kontor, ligesom booking af hallens øvrige mødelokaler 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 ved forpagtningsforholdets påbegyndelse.

## **Forpagtningsaftalens anvendelsesområde:**

### §7

Det forpagtede må ikke uden forudgående skriftlige samtykke fra Bortforpagter anvendes til andet formål end café, catering 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 mulighed for at drive cateringvirksomhed fra det forpagtede.

## §8

Forpagteren er berettiget til at byde ind på 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.

Bortforpagter rengør gulvet i caféen og caféens serveringsområde efter eget serviceniveau.

Forpagter er dog til en hver tid endeligt ansvarlig for, at gulvet og borde i caféens serveringsområde rengøringsmæssigt levet op til fødevaremyndighedernes krav.

### **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.

Forpagter står for forsikring af egen inventar.

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

### **Åbningstider:**

#### §11

Ved forpagtningsforholdets påbegyndelse er konkret aftalt følgende åbningstider på 1. sal:

Mandag:

Tirsdag:

Onsdag:

Torsdag:

Fredag:

Lørdag:

Søndag:

Ud over ovenstående faste åbningstider kan Forpagter udvide åbningstiden og/eller åbne caféen i stueetagen 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.

Forpagter kan skifte inventar for egen regning, hvis det ønskes jf. § 13, og Bortforpagter må i så fald stå for opbevaring/bortfjernelse af Bortforpagters udskiftede køkkeninventar.

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, løssøreforsikring og ansvarsforsikring for caféen, som Bortforpagter skal godkende.

Forpagter er på anfordring forpligtet til at fremsende en kopi af forsikringspoliceme 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.

Så længe køkken, café og cafeteria ikke kan være i drift som følge af skaden, betaler Forpagter ikke forpagtningsafgift i dén periode.

Forpagteren kan ikke rejse noget krav mod Bortforpagteren i anledning af den indtrufne skade.

#### § 17

Såfremt Hollænderhallen, hvori den bortforpagtede cafeteriavirksomhed 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 foringelse, 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 § 1.

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

At Forpagteren fortaber de i cafeteriavirksomheden 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, skriftlige 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.

Dragør, den / 2025

Dragør, den / 2025

\_\_\_\_\_  
Som Forpagter

\_\_\_\_\_  
Som Bortforpagter