

Forpagtningskontrakt

Caféen i Kulturhuset Kilden

Indholdsfortegnelse

1. Parterne	3
2. Kontraktgrundlaget.....	3
3. Det forpagtede	3
4. Benyttelse af det forpagtede	4
5. Rammesætning af cafévirksomhed	5
6. Forpligtigelse ift. arrangementsforplejning	5
7. Ikrafttræden	5
8. Forpagtningsafgift	6
9. Forbrugsudgifter (varme, el og vand).....	6
10. Andre driftsudgifter.....	6
11. Garantistillelse	6
12. Vedligeholdelse	6
13. Åbningstider	7
14. Brug af arealer uden om caféerne	7
15. Ophør, opsigelse og overdragelse	8
16. Misligholdelse/Ophævelse.....	8
17. Force majeure.....	9
18. Fraflytning og tilbagelevering af det forpagtede.....	9
19. Særlige vilkår	10
20. Forudsætning for forpagtningsforholdets indgåelse	11
21. Samarbejds møder	12
22. Regnskabsopfølgning.....	12
23. Tvister	12
24. Eventuelle tillægsaftaler	12
25. Omkostninger	12
26. Underskrift	12

1. Parterne

Mellem undertegnede

Brøndby Kommune,
Park Alle 160
2605 Brøndby
(i det følgende kaldet kommunen)

og

[Indsættes ved kontraktindgåelse]
(i det følgende kaldet forpagter)

er herved indgået aftale om [indsættes ved kontraktindgåelse] års forpagtning af caféen i Kulturhuset Kilden

2. Kontraktgrundlaget

Nærværende kontrakt er indgået udbudsproces. Kontrakten beskriver kommunens og forpagterens rettigheder og forpligtelser.

Parternes samlede kontraktgrundlag består af følgende dokumenter angivet i prioriteret rækkefølge:

1. Nærværende kontrakt
2. Bilag dateret marts 2025
 - Bilag 1: Tro og love-erklæring
 - Bilag 2: Inventarliste
 - Bilag 3: Tegning af Kulturhuset Kilden med optegnet café

3. Det forpagtede

Det forpagtede omfatter brugsretten til visse afgrænsede arealer i Kulturhuset Kilden, beliggende Nygårds Pl. 32, 2605 Brøndby. Brøndby Kommune driver bibliotek og andre kulturaktiviteter i den resterende del af bygningerne.

Caféen i Kulturhuset Kildens bruttoareal udgør i alt 182 m² (bilag 4).

De beskrevne arealer er herefter kaldet det forpagtede.

Det forpagtedes udformning og planmæssige indretning på ikrafttrædelsestidspunktet fremgår af oversigt vedlagt som bilag 3.

Såfremt forpagter, til specielle lejligheder, ønsker at benytte andre arealer i kulturhusene aftales og afklares dette efter behov.

Det forpagtede omfatter - ud over brugsretten til caféarealerne markeret i bilag 3a, 3b og 4 - også det til formålet indkøbte inventar og løsøre som fremgår bilag 2. Såfremt forpagter ønsker andet inventar eller lignende, sker drøftelse om disse indkøb i dialog med Kommunen. Forpagter har altid ansvaret for caféernes samlede udtryk.

Kommunen indestår for, at samtlige driftsmidler, der hører til det forpagtede, herunder tekniske anlæg og installationer er i god og brugbar stand, og forpagter anerkender ved sin underskrift på denne kontrakt at have modtaget disse således.

Forpagter er forpligtet til at drøfte etablering af nye tekniske installationer med kommunen, inden arbejdet igangsættes.

4. Benyttelse af det forpagtede

Kommunen har følgende særlige krav til driften:

- Forpagter skal i forpagtningsperioden drive café fra det forpagtede. Forpagter må endvidere drive cateringvirksomhed.
- Forpagteren skal forestå forpagtningen, eventuelt med en anden af kommunen godkendt person som bestyrer. Forpagter må ikke, helt eller delvist, fremleje det forpagtede til andre.
- I caféens åbningstid skal der altid være en ansvarlig og myndig repræsentant for forpagter med kendskab til virksomhedens drift til stede i caféerne.
- Forpagter skal kunne opnå fornødne bevillinger og myndighedstilladelser til forpagtningsdriften
- Det forpagtede skal drives på forsvarlig måde under overholdelse af reglerne i lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. samt under iagttagelse af alle myndighedsforskrifter. Forpagter er ansvarlig for, at køkken og serveringsarealer fremstår indbydende og rent. Der lægges afgørende vægt på en upåklagelig hygiejnestandard. Der skal anvendes miljørigtige rengøringsmidler.
- Det er en forudsætning, at forpagter til enhver tid overholder myndighedernes krav om hygiejne og kvalitet såvel i anvendte råvarer og halvfabrikata som i produktionslokaler og opbevaringsrum.
- Omkostningerne i forbindelse med Fødevarestyrelsens/Fødevarekontrollens lovpligtige tilsyn afholdes af forpagter.
- Forpagter er i øvrigt forpligtet til at overholde almindelige love og bestemmelser, herunder også alle særlige arbejds-, miljø- og sundhedsregler, der gælder for driften af det forpagtede.

Kommunen forudsætter, at forpagter og dennes eventuelle underleverandører efterlever de internationale konventioner, som Danmark har tiltrådt (oplistningen er ikke udtømmende):

- Tvangsarbejde (ILO-konvention nr. 29 og 105)
- Diskrimination i ansættelsen (ILO-konvention nr. 100 og 111)
- Minimumsalder for ansættelse samt forbud mod og afskaffelse af de værste former for børnearbejde (ILO-konvention nr. 138 og 182)

- Organisationsfrihed og ret til kollektive forhandlinger (ILO-konvention nr. 87, 98 og 135)
- Sikker og sundt arbejdsmiljø (ILO-konvention nr. 155).
- Løn- og ansættelsesforhold (ILO-konvention nr. 94)

5. Rammesætning af cafévirksomhed

Forpagter har jf. udbudsbetingelserne og herefter i samarbejde med kommunen lavet følgende rammesætning for cafévirksomheden:

- Caféen skal indeholde tilbud med retter, der med hensyn til pris og menu er tilsigtet borgersegmentet i de to områder.
- Caféen skal kunne afholde arrangementer som fx fællesspisning, brunch eller lignende.
- Caféen skal kunne servicere det borgersegment og foreningsliv, der er i det respektive kulturhus.
- Forpagter skal have mulighed for at drive cateringvirksomhed.

Caféen skal derigennem også være en integreret del af kulturhusets daglige virke, således at caféerne spiller sammen med det kulturelle indhold.

Ændringer i forretningens koncept og ide skal drøftes med kommunen, inden ændringer foretages.

6. Forpligtelse ift. arrangementsforplejning

Forpagter forpligter sig på at kunne levere forplejning til arrangementer, møder eller lignende i Kulturhuset Kilden.

Servering af forplejning uden for caféernes åbningstid kan koordineres mellem forpagter og kulturhusene.

Kommunen forpligter sig på, at forpagters forplejningstilbud benyttes i forbindelse med arrangementer, møder eller lignende i Kulturhusene.

Det kan dog aftales mellem forpagter og kommunen, at der er undtagelser for visse kommunale institutioner tilhørende i husene, hvorfor disse selv kan medbringe forplejning.

7. Ikrafttræden

[indsættes ved kontraktindgåelse]

8. Forpagtningsafgift

[indsættes ved kontraktindgåelse]

9. Forbrugsudgifter (varme, el og vand)

Kommunen afholder udgifter til el, vand og varme i det forpagtede.

10. Andre driftsudgifter

Forpagter skal bære alle omkostninger, som er forbundet med driften af det forpagtede, herunder personalelønninger, omkostninger ved Fødevarestyrelsens/Fødevarekontrollens lovpligtige tilsyn, afgifter til det offentlige, forsikringspræmier, telefon og rengøring i de bortforpagtede områder.

Kommunen afholder udgifter til leje og vedligeholdelse af det i bilag 2 betegnet som "industrimaskiner" og "leje".

Forpagter overtager det som i bilag 2 er betegnet som "inventar", "udlån" og "øvrige".

Forpagter er forpligtet til at overholde serviceaftale forpligtelsen.

Bygningsforsikring afholdes af kommunen.

11. Garantistillelse

Forpagter stiller garanti for 150.000 kr. til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem forpagter og kommunen i forbindelse med forpagtningsforholdet, herunder til sikkerhed for opfyldelse af forpagters forpligtelser ved fraflytning. Garantien skal stilles som anfordringsgaranti i anerkendt pengeinstitut eller garantiforsikringsselskab, eller erstattes af en kontant deponering.

Forpagter fremsender garanti senest 5 dage efter underskrivelsen af nærværende forpagtningskontrakt.

12. Vedligeholdelse

a. Bygninger/lokaler:

Forpagteren har pligt til fuld indvendig vedligeholdelse af de forpagtede lokaler. Vedligeholdelsesbegrebet skal forstås således, som det forstås i lejelovgivningen. Såfremt forpagteren ønsker ændring af indretning og/eller udsmykning af det forpagtede, skal dette godkendes af kommunen.

Forpagteren har selv ansvaret for at søge om eventuelle nødvendige byggetilladelser.

Kommunen har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse.

b. Tekniske anlæg mv.:

Kommunen foretager vedligeholdelse og fornyelse af tekniske anlæg, herunder forsyning med el, vand og varme.

c. Rengøring:

Forpagteren har pligt til, at det forpagtede lever op til gældende regler for hygiejne mv. i køkken og lagre samt caféen/ernes betalingsområder. Der skal endvidere anvendes miljørigtige rengøringsmidler.

Kommunen har ansvaret for den øvrige rengøring i husene, herunder også de arealer med borde etc.

13. Åbningstider

Caféernes åbningstider fastlægges af forpagter bl.a. efter dialog med det pågældende kulturhus om, hvad der giver mening for forpagter og i forhold til husets øvrige aktiviteter og arrangementer.

[indsættes ved kontraktindgåelse]

14. Brug af arealer uden om caféerne

Der vil løbende være dialog mellem parterne i forhold til, hvorvidt arealerne uden om caféerne kan anvendes til formål, der fremmer begge parter virke i form af fællesspisning eller lignende.

Forpagter vil kunne booke sig ind i kulturhusenes overskudskapacitet i forbindelse med fællesspisning eller lignende.

Forpagter vil ikke kunne booke kulturhusenes faciliteter til afholdelse af arrangementer, der ikke er åbne for offentligheden, fx konfirmationer og bryllupper.

15. Ophør, opsigelse og overdragelse

Forpagtningskontrakten er tidsbestemt til 3 år med mulighed for forlængelse.

Kontrakten er fra begge parter uopsigelig i 1 år fra kontraktperiodens start. Kontrakten kan herefter opsiges til den 1. i en måned med 6 måneders skriftligt varsel.

Forpagteren kan ikke uden samtykke fra kommunen overdrage kontrakten til tredjemand.

Forpagteren kan ikke uden samtykke fra kommunen overdrage sine tilgodehavender hos kommunen til tredjemand.

16. Misligholdelse/Ophævelse

Enhver tilsidesættelse af forpagters forpligtelser i henhold til det samlede kontraktgrundlag, jf. ovenfor under punkt 2, er en misligholdelse af nærværende kontrakt.

Hvis der foreligger misligholdelse fra forpagters side, skal forpagter uden ugrundet ophold meddele kommunen dette, og forpagter skal ved samme lejlighed underrette kommunen om, hvad der vil blive gjort for at afhjælpe misligholdelsen, og hvad forpagter vil gøre for at undgå, at tilsvarende misligholdelsessituationer indtræder i fremtiden.

Kommunen kan stille krav til den måde, hvorpå misligholdelsen skal bringes til ophør, og til de skridt, der skal tages for at undgå en tilsvarende misligholdelse fremover.

Kommunen kan fastsætte en rimelig frist, indenfor hvilken forpagter skal opfylde sine forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt. Undlader forpagter herefter at opfylde sine forpligtelser inden for den af kommunen fastsatte frist, er det at betragte som væsentlig misligholdelse.

Det betragtes endvidere som væsentlig misligholdelse af denne forpagtningskontrakt:

- At de fastsatte ydelser, herunder forpagtningsafgiften, ikke er betalt senest 5 dage efter påkrav, som først kan gives efter senest rettidige betalingsdag.
- At garantien ikke er stillet som angivet i punkt 11.
- At offentlige afgifter ikke betales inden betalingsfristens udløb.
- At forpagter standser sine betalinger eller hans bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo eller gældsfragåelsesbo eller lign.
- At forpagter mister fornødne bevillinger eller andre myndighedstilladelser til driften
- At forpagter ikke betaler pligtige afgifter rettidigt.
- At forpagter i væsentlig grad undlader at vedligeholde det forpagtede.
- At forpagter ikke holder det forpagtede i aftalt drift i overensstemmelse med de ovenfor angivne retningslinjer.

Ved ovenstående er ikke udtømmende anført de tilfælde, hvor væsentlig misligholdelse kan påberåbes.

I tilfælde af væsentlig misligholdelse er kommunen berettiget til straks og uden varsel at hæve forpagtningskontrakten til øjeblikkeligt ophør og kræve sig indsat i besiddelse af det bortforpagtede ved en umiddelbar fagedforretning, der ikke behøver at påbegyndes ved forpagters bopæl, men straks kan iværksættes i de bortforpagtede lokaler uden sikkerhedsstillelse fra kommunens side.

Forpagter skal tilsvare kommunen fuld skadeserstatning for tab, forpagter måtte påføre kommunen som følge af misligholdelse af kontrakten.

Reklamation over væsentlig misligholdelse skal af begge parter ske skriftligt.

17. Force majeure

I tilfælde af force majeure, herunder strejke og lockout, som forhindrer kontraktens opfyldelse, bortfalder parternes forpligtelser i det omfang og så længe force majeuren er til stede.

Den af parterne, der ønsker at påberåbe sig force majeure, skal give den anden part meddelelse herom skriftligt, så snart force majeuren kendes eller konstateres, medmindre force majeuren i sig selv umuliggør meddelelsen.

Er force majeuren isoleret til forpagters virksomhed, eller områder forpagter bærer risikoen for, kan kommunen kontrahere til anden side, så længe force majeuren er til stede.

Hvis force majeuren er af en sådan karakter eller har en sådan varighed, at kontraktens endelige opfyldelse må anses for umulig, er begge parter berettiget til at hæve kontrakten, uden at der kan gøres krav gældende over for den anden part.

18. Fraflytning og tilbagelevering af det forpagtede

Senest kl. 12 på ophørsdagen, hvilket tidspunkt herefter er kaldet ophørstidspunktet – og uanset om dette er en helligdag eller dagen før en helligdag – skal forpagter tilbagelevere det forpagtede, med hvad dertil hører, i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var på ikrafttrædelsestidspunktet.

Inden ophørstidspunktet har forpagter ret og pligt til at fjerne inventar/løsøre, som tilhører forpagter.

Det forpagtede skal endvidere- med mindre andet aftales – tilbageføre eventuelle ændringer i det forpagtedes indretning, således at det forpagtede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.

Senest på ophørstidspunktet gennemføres efter indkaldelse fra en af parterne en fælles besigtigelse af det forpagtede (besigtigelsen) for fastsættelse af de mangler ved det forpagtede, som skal afhjælpes. Ved besigtigelsen skal det forpagtede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af besigtigelsen afleverer forpagter samtlige nøgler til det forpagtede, og kommunen udarbejder herefter en besigtigelsesrapport.

Enhver af parterne kan forlange, at besigtigelsen foretages og besigtigelsesrapport udarbejdes af en uvildig opmand, udpeget af HORESTA. Udgifterne til en uvildig opmand deles i så fald ligeligt imellem parterne.

Kommunen kan efter udarbejdelsen af besigtigelsesrapporten forlange, at værdien af de konstaterede mangler konverteres til et kontantbeløb, som betales til kommunen. I stedet for konvertering til et kontantbeløb kan kommunen vælge at kræve manglerne udbedret for forpagters regning og risiko.

Efter besigtigelsen er forpagter afskåret fra at foretage egen afhjælpning af mangler i det forpagtede.

Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det forpagtede, kan kommunen ikke gøre krav i medfør af denne bestemmelse gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra besigtigelsen.

De ved besigtigelsen konstaterede mangler, som ikke er konverteret til et kontantbeløb, udbedres af kommunen for forpagters regning. Er ubedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan kommunen kræve betaling for ydelser i henhold til punkt 6 samt friholdelse for ydelser i henhold til punkt 8 for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil det forpagtede er gjort i kontraktmæssig stand.

19. Særlige vilkår

a. Navn, skiltning og annoncering

I forpagtningsperioden har forpagter ret til at anvende et cafénavn, der ønskes, så længe navnet er godkendt af kommunen.

Retten til Kulturhusenes navne tilhører altid kommunen, og forpagter kan efter forpagtningsforholdets ophør ikke gøre nogen form for rettigheder gældende vedrørende navnet. Ændring af et eksisterende cafénavn eller påtagelse af et nyt cafénavn kræver kommunens godkendelse.

Forpagteren er berettiget til efter nærmere aftale med kommunen at foretage sædvanlig udvendig skiltning, som dette forstås i lejelovgivningen. Skiltning og anden udsmykning skal godkendes af kommunen.

b. Afståelse

Forpagteren har ikke ret til afståelse af forpagtningsforholdet, herunder fremforpagtning.

c. Kommunens adgang

Kommunen har til enhver tid ret til adgang til det forpagtede og har ret til at kræve sig meddelt alle de oplysninger, som er nødvendige for at kunne føre tilsyn med, at driften foregår på forsvarlig måde, og at bestemmelserne i denne kontrakt overholdes.

d. Ansvar og forsikring

Forpagter er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for enhver person- og tingsskade, som måtte opstå i forbindelse med forpagtningen.

Forpagter er i kontraktperioden forpligtet til at tegne følgende forsikringer, men forpagters erstatningsansvar er ikke begrænset til dækningssummerne heri:

- erhvervsforsikring, herunder driftstabsforsikring
- arbejdsskadeforsikring af medarbejdere omfattende arbejdsulykke og AES (Arbejdsmarkedets Erhvervssygdomssikring)
- erhvervsansvarsforsikring, herunder produktansvarsforsikring

Kommunen skal modtage kopi af forsikringspolice senest 14 dage efter forpagtningens begyndelsestidspunkt. Forpagter må ikke indskrænke forsikringsdækningen i kontraktperioden.

Kommunens bygninger er omfattet af kommunens generelle forsikringsordninger.

Ved en skade, der umuliggør brugen af det forpagtede til sit formål i en periode, der overstiger længden af driftstabsdækningen, ophæves kontrakten, uden at der kan gøres krav gældende over for den anden part.

Såfremt det forpagtede genopføres med drift af café for øje, har forpagter ingen særlig fortrinsret til eventuel forpagtning heraf.

e. Rygning

Der må ikke ryges i bygningerne.

f. Spilleautomater

Der må ikke opstilles nogen form for spilleautomater i det forpagtede.

20. Forudsætning for forpagtningsforholdets indgåelse

Det er en betingelse for denne kontrakt:

- At forpagteren kan opnå og opnår næringsbrev som restauratør og hotelvært,
- At forpagteren kan opnå de til forretningen knyttede tilladelser, herunder eventuel 05-bevilling, eller selv opnå samme,
- At alle relevante myndigheder, herunder miljøkontrollen godkender lokalerne til café.

Svifter nogen af betingelserne, bortfalder forpagtningskontrakten, uden at nogen af parterne kan gøre erstatningskrav gældende mod hinanden, bortset fra hvad der følger af dansk rets almindelige regler.

21. Samarbejds møder

Der afholdes samarbejds møder mellem kommunen og forpagter efter behov i perioden.

22. Regnskabsopfølgning

Forpagter fremsender kvartalvis regnskabsopfølgning for caféerne til kommunen. Derudover fremsender forpagter årsregnskab for caféen/erne til kommunen, når dette forlægges.

23. Tvister

Eventuel tvivl om forståelse af eller tvister i forbindelse med denne kontrakt reguleres efter dansk ret og indbringes for domstolene. Værnetinget er Retten i Glostrup.

24. Eventuelle tillægsaftaler

Enhver aftale mellem parterne, der vedrører dette forpagtningsforhold, der er indgået enten før eller efter underskrivelsen af nærværende kontrakt, skal være skriftlig formuleret som tillæg til denne aftale for at kunne gøres gældende mellem parterne.

Såfremt én af parterne finder, at væsentlige forudsætninger for denne kontrakts indgåelse har ændret sig i kontraktperioden, jf. pkt. 15, kan hver af parterne kræve, at der optages forhandlinger.

25. Omkostninger

Hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med udarbejdelse af denne kontrakt, herunder eventuelle udgifter til egen advokat.

26. Underskrift

Brøndby, den [indsættes ved kontraktindgåelse]

For kommunen:

For forpagter: