**Bilag 1**

**BETINGET TIDSBEGRÆNSET FORPAGTNINGSKONTRAKT**

|  |  |
| --- | --- |
| Mellem  Og | Københavns Kommune  Kultur- og Fritidsforvaltningen  v/ Kultur Nord, Pilegården  Nyropsgade 1,  1602 København V  (herefter ”Bortforpagter”)  Café Pilen  (herefter samlet ”Parterne”) |

er der dags dato indgået denne betingede tidsbegrænsede forpagtningskontrakt vedrørende café og køkken i Pilegården, Brønshøjvej 17, 2700 Brønshøj.

**1. BAGGRUND**

1.1 Denne forpagtningskontrakt er indgået på baggrund af det i **Bilag 1** vedlagte tilbuds­materiale og Forpagters tilbud med, jf. **Bilag 2**.

1.2 Bortforpagter lejer køkkenet i Pilegården, Brønshøjvej 17, 2700 Brønshøj (herefter ”Lejemålet”) af Kultur- og Fritidsforvaltningen i Københavns Kommune/Kultur Nord.

1.3 Ejendommen anvendes som kulturhus (herefter benævnt ”Pilegården”).

1.4 Tidsbegrænsningen i denne forpagtningskontrakt er sagligt begrundet i Bortforpagters ønske om at sikre, at caféen stedse overholder Pilegårdens profil afstemt efter brugernes behov, og at der som følge af caféens centrale placering i Pilegården opnås et tilfredsstillende samarbejde.

**2. DET FORPAGTEDE**

2.1 Det forpagtede omfatter køkken m.v. beliggende i Pilegården, Brønshøjvej 17, 2700 Brønshøj, herunder det i køkkenet værende inventar, løsøre mv. (herefter samlet ”inventar”).

2.2 Det forpagtede omfatter følgende lokaler og områder, jf. **Bilag 3**:

Køkkenareal ca. 34 m2

Depotrum ca. 20 m2

Toilet (personale) ca. 5 m2

I alt ca. 59 m2

2.3 De øvrige arealer, herunder udendørsarealer og fællesarealer er ikke omfattet af det forpagtede. Forpagter og gæster er dog berettiget til at anvende kulturhusets toiletter, der renholdes efter en af Bortforpagter fastsat standard.

Forpagter og forpagters gæster har i Pilegårdens åbningstid adgang til at benytte Pilegårdens serveringsområde beliggende i stuen samt udendørsarealerne.

2.4 Parterne udarbejder efter underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt i fællesskab en liste – der underskrives af parterne - over inventaret, der medfølger i forpagtningen. Listen vedlægges denne forpagtningskontrakt som **Bilag 4**, og indgår herefter som en integreret del af denne forpagtningskontrakt.

2.5 Det er Bortforpagters umiddelbare vurdering, at der er plads til 80 spisende personer i serveringsarealet. Forpagter er dog ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder at hæve denne forpagtningskontrakt eller kræve afslag i betalingerne efter pkt. 7, såfremt Forpagter ikke måtte opnå de nødvendige tilladelser til 80 spisende personer i serveringsarealet**.**

**3. FORPAGTNINGENS BEGYNDELSE OG OPHØR**

3.1 Forpagtningen tager sin begyndelse den 1.4. 2018 (herefter ”overtagelsesdagen”), og ophører automatisk uden yderligere varsel den 1.4. 2022. Herefter forventes cafeen genudbudt.

3.2 Denne forpagtningskontrakt er uopsigelig det første år. Parterne kan således til og med 1.4. 2019 ikke opsige denne forpagtningskontrakt.

3.3 Parterne kan fra den 1.4. 2019 opsige denne forpagtningskontrakt med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

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

3.5 Forpagter har ikke fortrinsret ved en eventuel genforpagtning af det forpagtede efter denne forpagtningskontrakts ophør, uanset årsagen hertil.

**4. FORPAGTERS BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE**

4.1 Det forpagtede må ikke uden ledelsen for Pilegårdens forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet formål end produktion og servering af mad- og drikkevarer til Pilegårdens gæster og brugere.

4.2 Det forpagtede skal drives under hensyntagen til Pilegårdens lokale og kulturelle funktion og med henblik på at betjene Pilegårdens gæster, ansatte og foreninger i Pilegården, kunstnerne i aktiviteter og arrangementer arrangeret af Pilegården samt arrangørerne af aktiviteter og arrangementer i Pilegården (herefter samlet ” Pilegårdens brugere”) bedst muligt. Forpagter skal således til enhver tid være opmærksom på og bidrage til den integrerede funktion, caféen har i Pilegården og Pilegårdens aktiviteter og arrangementer. Forpagter forpligter sig på at afvikle alle de kulturelle arrangementer Kulturhuset Pilegården arrangerer uanset tidspunkt og omsætning.

4.3 Forpagter er forpligtet til dagligt i Pilegårdens åbningstid, jf. pkt. 4.11 til pkt. 4.15, at tilbyde et sådant varieret udbud af cafélignende mad og drikkevarer, som til enhver tid efterspørges af kulturhusets brugere. Københavns Kommune har et mål om, at 90 % af udbuddet af mad og drikkevarer skal bestå af økologiske varer, og forpagter forventes at efterleve dette mål gerne ved hjælp af certificering gennem det økologiske spisemærke, som er Fødevarestyrelsens økologicertificering for spisesteder. Hvis en forpagter skal leve fuldt op til målet om 90 % økologi, vil det svare til et guldmærke (90 % økologi). Der findes også et sølvmærke (60-90 % økologi) og et bronzemærke (30-60 % økologi).

Se mere på: <http://restaurant.oekologisk-spisemaerke.dk/>

4.4 Forpagter er forpligtet til at tilbyde leverance af mad og drikkevarer til aktiviteter og arrangementer i Pilegården, herunder aktiviteter og arrangementer, der også omfatter det forpagtede til sædvanlige priser.

4.5 Pilegårdens brugere må ikke medbringe mad og drikkevarer i Pilegården medmindre andet er aftalt mellem forpagter og Kulturhuset Pilegården. Dog er selskabslokalet på 1. sal undtaget.

4.6 Bortforpagter er ved forpagtningens begyndelse ansvarlig for, at det forpagtede lovligt kan anvendes til køkken, 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 skadedyrsbekæmpelse samt med respekt af de på ejendommen tinglyste servitutter, således at ethvert ansvar i så henseende i forhold til tredjemand og offentlige myndigheder er Bortforpagter uvedkommende. Forpagter er bekendt med og accepterer, at der er rygeforbud i Pilegården. Tillige er Forpagter bekendt med og accepterer, at varer, paller, affald mv. ikke må oplagres på ejendommen uden Pilegårdens forudgående samtykke.

4.7 Forpagter er ansvarlig for at indhente og opnå samtlige tilladelser til det forpagtede. På Bortforpagters forespørgsel er Forpagter forpligtet til at udlevere kopi af samtlige tilladelser og korrespondance med offentlige myndigheder.

4.8 Forpagters anvendelse af det forpagtede må ikke medføre lugt-, støj-, ryste- 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.

4.9 Forpagter er forpligtet til hurtigst muligt at underrette ledelsen for Pilegården om ethvert forhold vedrørende det forpagtede, ligesom Forpagter er forpligtet til på anfordring at udlevere alt skriftligt materiale vedrørende det forpagtede til ledelsen for Pilegården.

Forpagter er forpligtet til at servere for Pilegårdens brugere i Café Pilens åbningstid og ved kulturarrangementer i caféen og kurser der bestiller forplejning.

Ved underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt er minimumsåbningstiderne for Pilegården:

**Man-tors fra 9.00-20.00**

**Fredag 9.00-14.00**

**Lørdag og søndag kun åbent ved arrangementer**

Mimimumsåbningstiderne gælder i højsæsonen, som løber fra 1. 9. til 31.5. Forpagter er forpligtet til at servere i ovenstående tider. Resten af sæsonen holdes åbent efter aftale mellem forpagter og udbyder.

Ved arrangementer, kurser og lignende aftales yderligere åbningstid efter behov.

Pilegården har normalt lukket på helligdage.

Forpagter er dog berettiget til at holde åbent alle dage på året i tidsrummet fra

kl. 6.00 – 03.00, jf. dog 4.12.

4.10 Forpagter er bekendt med og accepterer, at Pilegården som udgangspunkt er lukket på helligdage i sommerferien, ca. 4 uger.

4.11 Uanset pkt. 4.9 er Bortforpagter berettiget til med 14 dages forudgående varsel at kræve, at Forpagter serverer uden for de angivne åbningstider ved aktiviteter og arrangementer i Pilegården efter pkt. 4.9.

4.12 Forpagter er ansvarlig for enhver skade, herunder hændelige skader, i den øvrige del af Pilegården, såfremt Forpagter anvender det forpagtede udenfor åbningstiderne angivet i pkt. 4.9 til pkt. 4.11. Tillige er Forpagter forpligtet til at afholde enhver udgift til alarm, vagtmand og lignende samt at stå for oprydning, såfremt Forpagter anvender serveringsarealet mv. udenfor åbningstiderne, jf. pkt. 4.9 til pkt. 4.11, idet den øvrige del af Pilegården skal fremstå som før anvendelsen.

4.13 Forpagter er forpligtet til min. én gang pr. måned at afholde møde med ledelsen for Pilegården vedrørende anvendelsen af det forpagtede og Pilegården.

4.14 Ledelsen for Kultur Nord/Pilegården kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler for Pilegården og det forpagtede.

**5. ANDRES BENYTTELSE AF DET SERVERINGSAREALET OG KØKKEN**

5.1 Pilegårdens brugere har til enhver tid, herunder uden for caféens åbningstid, adgang til serveringsarealet og køkkenet.

5.3 Pilegårdens brugere er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til babyer i serveringsarealet i caféen.

5.4 Bortset fra pkt. 5.3 er Pilegårdens brugere ikke berettiget til at medbringe mad og drikkevarer i serveringsarealet.

**6. BENYTTELSE AF EJENDOMMEN**

6.1Forpagter er bekendt med evt. støjgener fra aktiviteterne og arrangementerne i Pilegården, og kan ikke gøre mangelindsigelser af nogen art gældende som følge heraf, herunder ophæve denne forpagtningskontrakt eller kræve et forholdsmæssigt afslag.

6.2Pilegårdens brugere, som Pilegården giver fuldmagt hertil, er berettiget til at opkræve entré ved aktiviteter og arrangementer i Pilegårdens øvrige lokaler ogområder, herunder serveringsarealet.

6.3 Pilegårdens brugere må ikke medbringe, herunder serveremad og drikkevarer i Pilegården medmindre det er efter aftale med Café Pilen.

Pilegården vil informere om ovenstående regler ved skiltning, men er herudover ikke forpligtiget til at håndhæve forbuddet.

6.4 Pilegårdens personale er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til eget brug i Pilegården.

**7. FORPAGTNINGSAFGIFT**

7.1 Den årlige forpagtningsafgift for det forpagtede er aftalt til DKK xx, der betales bagud hver den sidste i måneden. For første måned efter overtagelse betales ingen afgift. Forpagtningsafgift og forbrug af vand, el og renovation genforhandles pr. 1.4. 2019 med virkning fra 1.5. 2019.

7.2 Én gang årligt, den 1. januar, forhøjes den årlige forpagtningsafgift med 3 % af den pr. 31. december året før gældende forpagtningsafgift.

7.8 Den til enhver tid gældende forpagtningsafgift kan ikke nedsættes.

**8. REFUSIONSOPGØRELSE**

8.1 Der udarbejdes ikke refusionsopgørelse.

**9. DEPOSITUM**

9.1 Samtidig med underskrivelsen af denne forpagtningsaftale betaler Forpagter et depositum, stort DKK 50.000, til sikkerhed for Forpagters opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge denne forpagtningskontrakt, herunder forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

* 1. Depositummet forrentes og reguleres ikke.
  2. Depositummet tilbagebetales til Forpagter, med eventuelle fradrag, senest 6 måneder efter ophøret af denne forpagtningskontrakt.
  3. Forpagter er berettiget til for egen regning at stille depositummet efter pkt. 9.1 i form af pengeinstitutsgaranti 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 pkt. 9.3.

**10. VAND, EL, OG RENOVATION**

* 1. Forpagter betaler udover forpagtningsafgiften det forpagtedes andel af ejendommens udgifter til vand, el og renovation. Dette genforhandles pr. 1.4.2019 med virkning pr. 1.5. 2019.
  2. Forpagter er forpligtet til at betale det forpagtedes andel af Pilegårdens eludgifter på grundlag af særskilte bimålere og forsyningsselskabets gennemsnitspris for el for den pågældende periode. Dette genforhandles pr. 1.4.2019 med virkning pr. 1.5. 2019.
  3. 10.3 Forpagter er forpligtiget til at betale det forpagtedes andel af Bortforpagters udgifter til bortskaffelse af renovation. Anvendelse af renovationsordningen sker efter Bortforpagters anvisning, og Forpagter er ikke berettiget til at opbevare glas, flasker eller storskrald på ejendommen uden Bortforpagters tilladelse. Dette genforhandles pr. 1.4.2019 med virkning pr. 1.5. 2019.
  4. 10.4 Forpagter er forpligtiget til at betale det forpagtedes andel af vand på grundlag af særskilte bimålere og forsyningsselskabets gennemsnitspris for vand i den pågældende periode. Dette genforhandles pr. 1.4.2019 med virkning pr. 1.5. 2019.

10.5 Forpagters årlige andel af de i pkt. 10.2 til pkt. 10.4 nævnte udgifter anslås a conto som følger:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Det forpagtede |
| El – bimåler | 30.000 |
| Vand - bimåler | 10.000 |
| Renovation | 10.000 |
| Ialt | 50.000 |

10.6Bortforpagter gør opmærksom på, at udgifterne til vand og el er anslået skønsmæssigt. Bortforpagter er berettiget til at forhøje á conto beløbet efter pkt. 10.7 på baggrund af allerede indtrådte eller forventede stigninger i den anførte udgift.

10.7 Forpagter betaler sammen med forpagtningsafgiften månedsvis bagud et a conto beløb stort DKK 12.500 til dækning af udgifterne efter pkt. 10.2 - 10.5. Dette genforhandles pr. 1.4.2019 med virkning pr. 1.5. 2019.

10.8 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.

10.8 Bortforpagter påtager sig ikke noget ansvar for forbigående forstyrrelser i vand-, varme- og elforsyningen. Bortforpagter er berettiget til, efter forudgående underretning til Forpagter, at afbryde vand-, varme- og elforsyningen i det forpagtede.

10.9 Regnskabsperioden for udgifterne pkt. 10.2 – 10.5 løber fra den 1. januar til den 31. december.

10.10 Dette punkt træder først i kraft pr. 1.3. 2016 i det tilfælde forhandlingen fører til en genindførelse af dette punkt: Forpagter er inden 14 dage efter modtagelsen af regnskabet berettiget til at oppebære, hvad der i regnskabet er indbetalt for meget á conto, og på den anden side forpligtet til inden udløbet af samme frist at efterbetale eventuelle yderligere tilsvar.

**11. VARELAGER, INTERNET OG ALARM**

11.1 Der overtages intet varelager af nogen art i forbindelse med indgåelsen af denne forpagt­ningskontrakt.

11.2 Såfremt Forpagter opretter egen hjemmeside for caféen, er Forpagter forpligtet til at sikre, at der fra denne hjemmeside linkes til Pilegårdens hjemmeside.

11.3 Forpagter er bekendt med og accepterer, at det forpagtede ikke omfatter telefon, dankortterminal, kasseapparat og lignende.

11.4 Pilegården er til enhver tid berettiget til at installere alarm i serveringsarealet, og Pilegården skal til enhver tid have adgang til alarmen.

**12. NAVNERETTIGHEDER**

12.1 Forpagter er berettiget til at vælge et navn til caféen, idet navnet dog skal godkendes skriftligt af Bortforpagter, og idet navnet Pilegården/Kultur Nord skal anvendes som undertitel. Forpagter er forpligtet til at anvende undertitlen uanset medieform.

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 Pilegårdens/Kultur Nords aktiviteter og arrangementer.

12.3 Samtlige rettigheder over caféens navn, bortset fra undertitlen, tilhører Forpagter. Bortforpagter er således bekendt med, at Pilegården således ikke er berettiget til at anvende Forpagters valgte navn til caféen, efter denne forpagtningskontrakts ophør.

**13. PERSONALE**

* 1. Forpagter er orienteret om, at overtagelsen af forpagtningen af caféen betragtes som værende omfattet af lov om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse (”virksomhedsoverdragelsesloven”). Forpagter overtager således enhver medarbejderforpligtigelse, der måtte være fra den tidligere drift af Pilegården. Der overdrages ingen medarbejdere**.**
  2. Bortforpagter er ikke ansvarlig for Forpagters overholdelse af virksomhedsoverdragelsesloven og Forpagters aftaler med ansatte eller aflønning heraf i øvrigt, og Forpagter er forpligtet til at friholde Bortforpagter for ethvert krav, der måtte blive rejst mod Bortforpagter i denne anledning eller af medarbejdere i øvrigt**.**
  3. Enhver omkostning forbundet med overtagelsen af medarbejdere påhviler Forpagter. Bortforpagter påtager sig intet ansvar for forhold, der vedrører overtagelse af medarbejdere**.**
  4. Forpagter skal i forbindelse med forpagtningskontraktens ophør og/eller genudbud eller gentilbud af det forpagtede bistå med tilvejebringelse af enhver oplysning og dokumentation om medarbejderforhold, som Bortforpagter måtte begære til brug for udarbejdelse af udbuds- eller tilbudsmateriale.
  5. I forbindelse med forpagtningskontraktens ophør skal Forpagter med ophørsdagen som skæringsdag medvirke til gennemførelse af sædvanlig refusion vedrørende medarbejderforpligtelser, herunder blandt andet enhver form for løntilgodehavende og rettigheder vedrørende ferie, pensionsindbetalinger, overarbejde og afspadsering mv.
  6. Forpagter er for sine ansatte til stadighed forpligtiget til at sikre at løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art inden for vedkommende fag eller industri på den egn hvor arbejdet udføres. Forpagter er forpligtet til på forlangende inden 3 uger at dokumentere hvorvidt dette krav er overholdt. Såfremt disse bestemmelser ikke overholdes, kan bortforpagter uanset bestemmelserne i pkt. 3 opsige kontrakten med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

13.7 Forpagter er forpligtet til at indhente børneattester på deres medarbejdere. Det praktiske vedrørende indhentelse af børneattester fremgår af politiets hjemmeside:

<https://www.politi.dk/da/borgerservice/straffeattest/boerneattest>

**14. FORSIKRING**

14.1 Forpagter er forpligtet til inden overtagelse at tegne sædvanlig 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 ledelsen for Pilegården.

**15. NYANSKAFFELSER**

15.1 Forpagter er berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for køkkenet uden ledelsen for Pilegårdens samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar ikke overstiger DKK 10.000 ekskl. moms, jf. dog pkt. 16.

15.2 Forpagter er kun berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for køkkenet med ledelsen for Pilegårdens forudgående skriftlige samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar overstiger DKK 10.000 ekskl. moms. Ledelsen for Pilegårdens godkendelse er betinget af, at ledelsen for Pilegården modtager minimum 3 tilbud på inventaret fra uvildig tredjemand omfattende installation af inventaret, samt at installationen af inventaret udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere. Ledelsen for Pilegården kan alene afvise godkendelsen af saglige grunde, herunder at 1) tilbuddene ikke svarer til mar­keds­værdien 2) inventaret ikke skal anvendes til caféen, 3) inventaret ikke lovligt kan installeres i det forpagtede og 4) inventaret ikke vurderes at være hensigtsmæssigt for caféen.

15.3 Bortset fra pkt. 15.1 og pkt. 15.2 er Forpagter ikke berettiget til at købe eller installere nyt inventar i det forpagtede uden Bortforpagters samtykke.

15.4 Forpagters installation af købt inventar efter pkt. 15.1 og pkt. 15.2 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 ledelsen for Pilegården 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 efter pkt. 15.1 og pkt. 15.2.

15.6 Købt inventar efter pkt. 15.1 og pkt. 15.2 tilhører Forpagter, idet Forpagter er forpligtet til at fremsende skriftlig dokumentation til ledelsen for Pilegården for, at inventaret er betalt.

15.7 Forpagter er forpligtet til at påføre navn og adresse på inventar købt efter pkt. 15.1 og pkt. 15.2, således at dette klart kan adskilles fra det forpagtede.

**16. FORPAGTERS RET TIL AT INDRETTE DET FORPAGTEDE OG TIL AT FORETAGE ÆNDRINGER AF DET FOR­PAGTEDE**

16.1Forpagters indretning af det forpagtede, herunder maling af det forpagtede og opstilling af stole, borde og skilte mv. i det forpagtede skal godkendes af ledelsen for Pilegården.

16.2 Forpagter er ikke berettiget til at foretage ændringer af det forpagtede uden ledelsen for Pilegården forudgående skriftlige samtykke.

* 1. Uanset pkt. 16.2 er Forpagter berettiget til at installere inventar, som er købt efter pkt. 15.1 og pkt. 15.2, idet installation af mur - og nagelfast inventar dog kræver ledelsen for Pilegårdens forudgående skriftlige samtykke.
  2. Forpagter er ikke berettiget til at opsætte skilte på eller i ejendommen uden Bortforpagters forudgående skriftlige samtykke.

**17. VEDLIGEHOLDELSE**

17.1 Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornyelse og reparation, af det forpagtede, herunder af inventar, påhviler bortforpagter. Bortforpagter er bl.a. forpligtet til at vedligeholde, reparere og/eller forny a) indvendige overflader og beklædninger på lofter, vægge, gulve, døre, vinduer, træværk, rør og lignende, b) dørgreb, hængsler, dørpumper og beslag, låse og nøgler, c) afløbsinstallationer, herunder fedtbrønd og fedtudskiller, samt el-installationer, d) ventilations- og klimaanlæg, e) armaturer, ventiler og betjeningsgreb af enhver art vedrørende varme, vand, afløb og andet og f) VVS-sanitet, inventar, hårde hvidevarer og brandmateriel. Café Pilen er dog forpligtet til at vedligeholde og/eller forny a) service og bestik, b) tilbehør til kaffe/te, c) afrydningsvogne.

17.2 Dette punkt træder først i kraft i det tilfælde forhandlingen fører til en genindførelse af dette punkt: Oplistningen ovenfor af forpligtelser er ikke udtømmende, men blot eksempler. Forpagters vedligeholdelse 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. Forpagter er forpligtiget til at opretholde og for egen regning bekoste serviceaftale på køleanlæg m.m. jf. inventarlisten.,

17.3 Bortforpagter er forpligtet til for egen regning at udskifte inventar, når vedligeholdelse heraf ikke længere anses for hensigtsmæssig, idet sådant nyt inventar tilhører Bortforpagter. Tillige er Bortforpagter forpligtet til at kompensere ved nyanskaffelse ethvert svind af inventar.

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

17.5 Ledelsen for Pilegården er berettiget til – til enhver tid – at besigtige det forpagtede for konstatering af, om pligten til vedligeholdelse er opfyldt.

17.6 Vedligeholdelse 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.

17.7 Hvert år i januar måned, første gang i januar måned 2019 foretager Parterne en gennemgang 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.

**18.** **RENHOLDELSE OG HYGIEJNE**

* 1. Den indvendige renholdelse af det forpagtede, herunder serveringsarealet, køkkenet og depotrummet mm., påhviler Forpagter. Forpagters renholdelse skal ske i et sådant omfang, at det forpagtede til enhver tid fremstår indbydende, rent og med en upåklagelig hygiejne­standard. Forpagter er forpligtet til at anvende miljørigtige rengøringsmidler.

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

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

18.4 Renholdelsesarbejder, 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.

18.5 Den indvendige renholdelse af den øvrige del af Pilegården påhviler Bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende renholdelsen af den øvrige del af Pilegården, herunder at ophæve denne forpagtningskontrakt, kræve erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 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 og brugbar stand, jf. pkt. 2.6.

19.2 Ved forpagtningens ophør skal det forpagtede afleveres ryddeliggjort og rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, idet Forpagter er forpligtet til at retablere ændringer af det forpagtede foretaget efter pkt. 16. Forpagter er således forpligtet til at aflevere alt det forpagtede tilhørende, jf. pkt. 2, ligesom Forpagter er forpligtet til at aflevere udskiftet inventar, jf. pkt. 17.3.

19.3 Inventar købt efter pkt. 15.1 og pkt. 17.3 overdrages vederlagsfrit til Bortforpagter ved forpagtningens ophør.

19.4 Dette punkt træder først i kraft i det tilfælde forhandlingen fører til en genindførelse af dette punkt: Bortforpagter er ved forpagtningens ophør berettiget, men ikke forpligtet til at overtage inventar, købt efter pkt.15.2. Købesummen for inventaret fastsættes til anskaffelsesprisen, idet købesummen dog reduceres lineært over 8 år efter følgende model:

**Forpagtningens ophør Købesum**

0 til 1 år efter anskaffelsen 100 % af anskaffelsesprisen

1 til 2 år efter anskaffelsen 87,5 % af anskaffelsesprisen

2 til 3 år efter anskaffelsen 75 % af anskaffelsesprisen

3 til 4 år efter anskaffelsen 62,5 % af anskaffelsesprisen

19.5 Såfremt Bortforpagter ikke overtager købt inventar efter pkt. 15.2, er Forpagter forpligtet til ved forpagtningens ophør at fjerne inventaret, således at det forpagtede afleveres som angivet i pkt. 19.2.

19.6 Dette punkt træder først i kraft i det tilfælde forhandlingen fører til en genindførelse af dette punkt: Afleveres det forpagtede ikke i aftalt stand ved forpagtningens ophør, er Forpagter forpligtet til at betale forpagtningsafgiften og betalingerne efter pkt. 10 indtil det forpagtede er bragt i den aftalte stand.

19.7 Dette punkt træder først i kraft i det tilfælde forhandlingen fører til en genindførelse af dette punkt: 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 Dette punkt træder først i kraft i det tilfælde forhandlingen fører til en genindførelse af dette punkt: 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.

**20. FORPAGTERS RET TIL ERSTATNING OG/ELLER GODTGØRELSE VED FORPAGTNINGSKONTRAKTENS OPSIGELSE MV.**

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 denne forpagtningskontrakts ophør af andre grunde.

**21. OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER**

21.1 Forpagter er ikke berettiget til at overdrage sine rettigheder og forpligtelser i henhold til denne forpagtningskontrakt til tredjemand uden Bortforpagters forudgående samtykke. Forpagter er endvidere ikke berettiget til at overdrage driften af det forpagtede til tredjemand (fremforpagtning).

21.2Overgangen af nogen del af anparter i det medforpagtende selskab, anses som en overdragelse af rettigheder og forpligtelser efter pkt. 21.1. Forpagter udleverer ved underskrivelsen af dette tillæg kopi af anpartshaverfortegnelsen eller tilsvarende dokumentation for, hvem der ved underskrivelsen af dette tillæg er ejer af i det medforpagtende selskab. Nytegning af anparter i det medforpagtende selskab betragtes tilsvarende som en overdragelse af rettigheder og forpligtelser i henhold til pkt. 21.1, hvis der ved nytegningen sker en udvidelse af anpartskapitalen, eller der herved sker forrykkelse af balancen mellem anparterne.

21.3 Forpagter er forpligtet til når som helst efter påkrav fra Bortforpagter at dokumentere, at der ikke er sket ændringer i ejerforholdene for så vidt angår Forpagter. Dokumentation skal ske i form af udskrift af anpartsprotokol eller tilsvarende.

**22. MISLIGHOLDELSE**

22.1 Bortforpagter er berettiget til at ophæve denne forpagtningskontrakt ved Forpagters væsentlige misligholdelse. Som væsentlig misligholdelse betragtes blandt andet følgende, idet oplistningen ikke er udtømmende:

**at** det forpagtede anvendes til andet end aftalt, jf. pkt. 4.1,

**at** Forpagter ikke overholder gældende lovgivning, politivedtægten og myndighedsforskrifter mm., jf. pkt. 4.8 og pkt. 4.9, og Forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 5 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 opfylder sine forpligtelser i henhold til denne forpagtningskontrakt, og Forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 5 dage efter modtagelsen af påkrav herom.

22.2 Hvis Bortforpagter ophæver denne forpagtningskontrakt efter pkt. 22.1, skal Forpagter betale minimumsafgiften efter pkt. 7.1 og betalingerne efter pkt. 10 indtil det tidspunkt, hvor Forpagter kunne have opsagt denne forpagtningskontrakt med det aftalte varsel.

**23. BETINGELSER**

23.1 Denne forpagtningskontrakt er fra Parternes side betinget af:

**at** forpagter opnår samtlige tilladelser og godkendelser til at anvende det forpagtede som aftalt, herunder alkoholbevilling, næringsbrev og polititilladelse,

**at** tilbudsmaterialet opfyldes i sin helhed,

**at** dertegnes forsikring i overensstemmelse med pkt. 14.1, og stilles garanti i overensstemmelse med pkt. 9.4.

23.2 Såfremt betingelserne efter pkt. 23.1 ikke er opfyldt senest på overtagelsesdagen, er Parterne berettiget til at træde tilbage fra denne forpagtningskontrakt uden at den anden part kan gøre krav gældende, idet indbetalt depositum dog tilbagebetales.

**24. FORRANG**

24.1 Tilbudsmaterialet, jf. Bilag 1, er gældende som supplement til denne forpagtningskontrakt.

24.2 I tilfælde af uoverensstemmelser mellem tilbudsmaterialet, jf. Bilag 1, Forpagters tilbud, jf. Bilag 2, og denne forpagtningskontrakt, har denne forpagtningskontrakt forrang.

**25. BILAG**

Bilag 1 - Tilbudsmateriale

Bilag 2 - Tilbudsskema

Bilag 3 - Tegning af det forpagtede

Bilag 4 – Inventarliste med parternes underskrift

Bilag 5 – Tro og love erklæring + Restanceattest

København, den / København, den /

For Bortforpagter: For Forpagter:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

eDoc 2017-0406246