**Bilag 1**

# UDKAST TIL BETINGET TIDSBEGRÆNSET FORPAGTNINGSKONTRAKT

|  |  |
| --- | --- |
| Mellemog | Københavns KommuneKultur- og Fritidsforvaltningen v/Kultur VValby KulturhusValgårdsvej 4 - 82500 Valby(herefter ”Bortforpagter”)Forpagters navn Forpagters adresse By og postnummer CVR nummer (herefter ”Forpagter”)(herefter samlet ”Parterne”) |

er der dags dato indgået denne betingede tidsbegrænsede forpagtningskontrakt vedrørende caféen beliggende i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 8, 2500 Valby.

# BAGGRUND

* 1. Denne forpagtningskontrakt er indgået på baggrund af det som **Bilag 1** vedlagte tilbudsmateriale og Forpagters tilbud med bilag, jf. **Bilag 2**.
	2. Bortforpagter lejer caféen i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 8, 2500 Valby (herefter ”Lejemålet”) af Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, Nyropsgade 1, 5. sal, 1602 København V, som har godkendt, at der indgås aftale om forpagtnings af caféen. Lejemålet er uopsigeligt indtil et år efter kontraktens indgåelse.
	3. Ejendommen anvendes som kulturhus (herefter benævnt ”Valby Kulturhus”), herunder i vid udstrækning til arrangementer, møder og kulturelle aktiviteter. Valby Kulturhus’ anvendelse, herunder de kulturelle, fritidsorienterede og sociale funktioner er nærmere beskrevet i udbudsmaterialet.
	4. Tidsbegrænsningen i denne forpagtningskontrakt er bl.a. sagligt begrundet i Bortforpagters ønske om at sikre, at caféen overholder Valby Kulturhus profil, og at der som følge af caféens centrale placering i Valby Kulturhus opnås et tilfredsstillende samarbejde. Tillige er tidsbegrænsningen sagligt begrundet i Bortforpagters ønske om at kunne tilpasse kontrakten, såfremt driftskontrakten om Valby Kulturhus måtte ændre sig.

# DET FORPAGTEDE

* 1. Det forpagtede omfatter caféen beliggende i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 8, 2500 Valby, herunder det i caféen værende inventar, service, maskiner, løsøre m.v. (herefter samlet ”inventar”, jf. Bilag 4).
	2. Det forpagtede omfatter følgende lokaler og områder, jf. Bilag 3:

*Køkkenareal 65 m2*

*Kontor 22 m2*

*Serveringsareal 120 m2*

*Opbevaringsrum 43 m2*

*I alt 250 m2*

* 1. De øvrige arealer, herunder fællesarealer i ejendommen er ikke omfattet af det forpagtede. Forpagter er dog berettiget til at benytte fællesarealerne, herunder kælderrummet og personaleomklædningen, angivet på bilag 3,i fællesskab med Valby Kulturhus. Ledelsen for Valby Kulturhus er berettiget til ensidigt at fastsætte retningslinjerne for anvendelsen af disse fællesarealer.
	2. 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. Forpagter har haft lejlighed til at gennemgå inventaret og køkkenet inden underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt. Forpagter er derfor ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder hæve denne forpagtningskontrakt 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.

* 1. Der er plads til 100 spisende personer i serveringsarealet i caféen. 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 100 spisende personer i serveringsarealet**.**

# FORPAGTNINGENS BEGYNDELSE OG OPHØR

* 1. Forpagtningen tager sin begyndelse den 16. april 2018 (herefter ”overtagelsesdagen”) og ophører automatisk uden yderligere varsel 4 år efter. Senest den 1. januar 2021 skal bortforpagter oplyse, om man ønsker at gøre brug af optionen om forlængelse i yderligere to år.
	2. Denne forpagtningskontrakt er uopsigelig indtil et år efter kontraktens indgåelse.
	3. Parterne kan tidligst et år efter kontraktens indgåelse opsige denne forpagtningskontrakt med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.
	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.

# FORPAGTERS BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE

* 1. Det forpagtede må ikke uden forudgående skriftligt samtykke fra ledelsen for Valby Kulturhus anvendes til andet formål end café. Forpagter er således ikke berettiget til at anvende det forpagtedes køkkenfaciliteter til andet formål end café uden forudgående samtykke fra ledelsen for Valby Kulturhus. Tillige er Forpagter ikke berettiget til at udleje det forpagtede helt eller delvist til konferencer, selskaber eller lignende eller til at anvende det forpagtede til kulturelle, musikalske eller andre arrangementer uden forudgående samtykke fra ledelsen for Valby Kulturhus.
	2. Caféen skal drives under hensyntagen til Valby Kulturhus’ lokale og kulturelle funktion og med henblik på at betjene Valby Kulturhus’ brugere, gæster og ansatte og Valby Kulturhus bedst muligt. Forpagter skal således til enhver tid være opmærksom på og bidrage til den integrerede funktion, caféen har i Valby Kulturhus og i Valby Kulturhus aktiviteter og arrangementer.
	3. Forpagter påtager sig at agere servicefunktion for Valby Kulturhus, således at alle henvendelser I kulturhuset rettes til caféen. Forpagter er desuden ansvarlig for at:
		+ At svare på generel information fra brugerne
		+ At henvise brugere og håndværkere i huset til de rette lokationer
		+ At udlevere koder og nøgler til brugere
			- Udlevering af materialer i forbindelse med lokaleudlejning
			- Basal teknisk hjælp til projektor og anlæg
		+ At de lejede lokaler er klar til brug efter endt udlejning
		+ At udskifte toiletpapir og sæbe i kulturhuset, når dette er nødvendigt
		+ At aflåse kulturhuset efter aftale med kulturhusets ledelse
		+ At sælge materialer til værkstederne på 4. sal
	4. Forpagter er forpligtet til dagligt i Valby Kulturhus cafés åbningstider, jf. pkt. 4.11 til pkt. 4.15, at tilbyde et varieret udbud af mad og drikkevarer, som efterspørges af hallens brugere. Københavns Kommune har et mål om, at 90 % udbuddet af mad og drikkevarer skal bestå af økologiske varer, og Forpagter forventes at efterleve dette mål.
	5. Ledelsen for Valby Kulturhus skal godkende eventuelle ændringer af caféens priser og caféens udbud af mad og drikkevarer, som er væsentlige i forhold til Forpagters tilbud, jf. Bilag 2.
	6. Forpagter skal, såfremt det ønskes af Bortforpagter eller brugerne, tilbyde leverance af mad og drikkevarer til aktiviteter og arrangementer i fællesarealerne, ejendommes mødelokaler, Teatersalen og ved udendørsarrangementer til caféens sædvanlige priser. Valby Kulturhus brugere er således ikke forpligtet til at købe mad og drikkevarer i caféen ved aktiviteter og arrangementer i fællesarealerne og ejendommes øvrige lokaler. Forpagter er ikke berettiget eller forpligtet til at opstille bar eller lignende ved arrangementer og aktiviteter i fællesarealerne eller ejendommes øvrige lokaler, men kan indgå nærmere aftale herom med ledelsen for Valby Kulturhus jf. dog punkt 5.2.
	7. Det er tilladt at medbringe mad og drikkevarer i Valby Kulturhus, men ikke i selve caféen på det forpagtede areal heller ikke på terrassen. Valby Kulturhus forpligter sig til at informere brugerne om mulighederne i caféen.
	8. 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 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 Valby Kulturhus, hvilket Forpagter er forpligtet til at implementere i caféen. Tillige er Forpagter bekendt med og accepterer, at varer, paller, affald mv. ikke må oplagres på ejendommen uden Valby Kulturhus forudgående samtykke.
	9. 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.
	10. 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.
	11. Forpagter er forpligtet til hurtigst muligt at underrette ledelsen for Valby Kulturhus om ethvert forhold vedrørende det forpagtede, ligesom Forpagter er forpligtet til på anfordring at udlevere alt skriftligt materiale vedrørende det forpagtede til ledelsen for Valby Kulturhus.

4.11.1 Forpagter er forpligtet til at holde caféen åben for Valby Kulturhus brugere. Ved underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt er åbningstiderne for Valby Kulturhus:

# Fra den 1. oktober til den 30. april

Mandag-torsdag kl. 06.45-23.30

Fredag kl. 06.45-21.30

Lørdag-søndag kl. 08.00-21.30

# Fra den 1. maj til den 30. juni samt fra den 1. august til den 30. september

Mandag-torsdag kl. 06.30-23.30

Fredag kl. 06.45-21.30

Lørdag kl. 09.45-10.45

Søndag kl. 12.45-20.45

**Fra den 1. juli til den 31. juli** Mandag-fredag kl. 16.00-22.00 Lørdag-søndag lukket

Forpagter er forpligtet til at holde åbent i ovenstående tider, dog gives der mulighed for at åbne senest to timer efter hallens åbning på hverdage samt lukke en time før hallens lukning på hverdage.

Valby Kulturhus har normalt lukket på helligdage.

* 1. Forpagter er dog berettiget til at holde åbent alle dage på året i tidsrummet fra kl. 06.00- 02.00. Forpagter er bekendt med og accepterer, at Valby Kulturhus som udgangspunkt er lukket på helligdage samt i sommerferien. Forpagter er dog berettiget til at holde åbent uden for Valby Kulturhus åbningstider jf. punkt 4.11.
	2. Uanset pkt. 4.12 er Bortforpagter berettiget til med 1 måneds forudgående varsel at kræve, at Forpagter holder caféen åben uden for de angivne åbningstider ved aktiviteter og arrangementer i Valby Kulturhus. Bortforpagter er berettiget til med 4 ugers forudgående varsel at ændre minimumsåbningstiderne efter pkt. 4.12.
	3. Forpagter er forpligtet til minimum én gang om måneden at afholde møde med ledelsen for Valby Kulturhus vedrørende anvendelsen af det forpagtede og Valby Kulturhus.
	4. Ledelsen for Valby Kulturhus kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler for Valby Kulturhus og det forpagtede.
	5. Forpagter er forpligtiget til eventuel via leverandøraftale at tilbyde automatsalg af drikkevarer og sunde snacks eller lignende med henblik servering udenfor normal åbningstid. Forpagter står selv for elforbruget i forbindelse med automaterne. Placering af og antallet automater skal godkendes af Bortforpagter.

# ANDRES BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE

* 1. Valby Kulturhus’ brugere har til enhver tid, herunder uden for caféens åbningstid, adgang til serveringsarealet som gennemgang, mens ophold i caféen betinget er af køb.
	2. Valby Kulturhus’ brugere er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer udelukkende til babyer i serveringsarealet i caféen.
	3. Bortset fra pkt. 5.2 er Valby Kulturhus’ brugere og personale ikke berettiget til at medbringe mad og drikkevarer i serveringsarealet.

# BENYTTELSE AF EJENDOMMEN

* 1. Forpagter er bekendt med eventuelle støjgener fra aktiviteterne og arrangementerne i Valby Kulturhus og kan ikke gøre mangelindsigelser af nogen art gældende som følge heraf, herunder ophæve denne forpagtningskontrakt eller kræve et forholdsmæssigt afslag.
	2. Valby Kulturhus’ brugere, som Valby Kulturhus giver fuldmagt hertil, er berettiget til at opkræve entré ved aktiviteter og arrangementer i Valby Kulturhus øvrige lokaler og områder.
	3. Valby Kulturhus’ personale er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til eget brug i Valby Kulturhus, dog ikke i serveringsarealet.

# FORPAGTNINGSAFGIFT

* 1. Den månedlige minimumsforpagtningsafgift for det forpagtede er aftalt til xx kr., der betales bagud hver den sidste i måneden.
	2. Bruttoomsætningen beregnes eksklusiv moms og omfatter enhver indtægt fra det forpagtede.
	3. Senest to måneder efter kontraktens indgåelse er Forpagter forpligtet til at oplyse Bortforpagter om Forpagters revisor, ligesom Forpagter er forpligtet til straks at oplyse Bortforpagter, såfremt Forpagter skifter revisor.
	4. Bortforpagter og personer, som Bortforpagter bemyndiger hertil, skal på anfordring have adgang til Forpagters regnskabsmateriale og bilag, herunder med henblik på at kontrollere Forpagters bruttoomsætning.
	5. Én gang årligt, den 1. januar, dog første gang den 1. januar 2019, forhøjes den årlige minimumsforpagtningsafgift med 3 % af den pr. 31. december året før gældende minimumsafgift.
	6. Den til enhver tid gældende forpagtningsafgift kan ikke nedsættes.

# REFUSIONSOPGØRELSE

* 1. Der udarbejdes ikke refusionsopgørelse.

# DEPOSITUM

* 1. Samtidig med underskrivelsen af denne forpagtningsaftale betaler Forpagter et depositum, stort 100.000 kr. til sikkerhed for Forpagters opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge denne forpagtningskontrakt, herunder forpligtelser i forbindelse med fraflytning.
	2. Depositummet forrentes og reguleres ikke.
	3. Depositummet tilbagebetales til Forpagter, med eventuelle fradrag, senest 6 måneder efter ophøret af denne forpagtningskontrakt.
	4. 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.

# VAND, EL, OG RENOVATION

* 1. Forpagter betaler udover forpagtningsafgiften det forpagtedes andel af ejendommens udgifter til vand, varme og renovation.
	2. Forpagter afholder herudover udgifterne for forbrug af el, som afregnes efter bimålere hver måned efter reelt forbrug. Der skal stilles bankgaranti på 100.000 kr. eller indbetales et tilsvarende beløb i depositum.
	3. Forpagter er berettiget og forpligtiget til at anvende en af Valby Kulturhus anvist plads til håndtering af renovation. Forpagter er ikke berettiget til at opbevare glas, flasker eller storskrald på ejendommen uden Valby Kulturhus tilladelse.
	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. Parterne aflæser i fællesskab bimåleren hver den 1. i måneden.
	5. Forpagters årlige andel af de i pkt. 10.2 til pkt. 10.4 nævnte udgifter anslås à conto som følger:

|  |  |
| --- | --- |
| **ART** | **DET FORPAGTEDE** |
| Vand | 2.500 kr. |
| Varme  | 14.000 kr. |
| Renovation | 6.000 kr. |
| **I alt** | **22.500 kr.** |
|  |  |

* 1. Bortforpagter gør opmærksom på, at udgifterne til vand, varme og renovation 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.
	2. Forpagter betaler sammen med forpagtningsafgiften månedsvis bagud et à conto beløb på 1.875 kr. til dækning af udgifterne efter pkt. 10.2-10.5.
	3. 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 hæve denne forpagtningskontrakt eller kræve afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 10, såfremt der er mangler ved elinstallationerne eller elinstallationerne ikke fungerer som forudsat af Forpagter.
	4. 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.
	5. Regnskabsperioden for udgifterne pkt. 10.2-10.5 løber fra den 1. januar til den 31. december.
	6. Forpagter er inden 14 dage efter modtagelsen af regnskabet berettiget til at oppebære, hvad der i regnskabet er indbetalt for meget à conto, og på den anden side forpligtet til inden udløbet af samme frist at efterbetale eventuelle yderligere tilsvar.

# VARELAGER, INTERNET OG ALARM

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

# Såfremt Forpagter opretter egen hjemmeside for caféen, er Forpagter forpligtet til at sikre, at der fra denne hjemmeside linkes til Valby Kulturhus’ hjemmeside.

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

# Valby Kulturhus er til enhver tid berettiget til at installere alarm i serveringsarealet, og Valby Kulturhus skal til enhver tid have adgang til alarmen.

11.5. Forpagter er efter lukketid ansvarlig for at aflåse Valby Kulturhus efter aftale med Bortforpagter.

# NAVNERETTIGHEDER

# Forpagter er berettiget til at vælge et navn til caféen, idet navnet dog skal godkendes skriftligt af Bortforpagter.

* 1. Bortforpagter er berettiget til vederlagsfrit at anvende og videreformidle oplysninger om caféens navn og eventuel undertitel, herunder caféens logo, e-mailadresse, domænenavn, hjemmeside m.v. i forbindelse med Bortforpagters markedsføring af Valby Kulturhus’ aktiviteter og arrangementer.
	2. Samtlige rettigheder over caféens navn, herunder en eventuel undertitel, tilhører Bortforpagter. Forpagter er således ikke berettiget til at anvende caféen navn, herunder undertitlen, efter denne forpagtningskontrakts ophør.

# PERSONALE

* 1. Der overdrages intet personale i forbindelse med indgåelse af denne kontrakt.
	2. 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.
	3. 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. Forpagter må ikke ændre løn- og ansættelsesvilkår for medarbejderne tilknyttet caféen i de sidste 6 måneder før forpagtningskontraktens udløb.
	4. 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.
	5. Forpagter er for sine ansatte til stadighed forpligtet til at sikre, at løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår ikke er mindre gunstige end dem, der gælder for arbejde af samme art indenfor vedkommende fag eller industri på den egn, hvor arbejdet udføres. Forpagter er forpligtet til på forlangende inden tre uger at dokumentere, hvorvidt det krav er overholdt. Såfremt disse bestemmelser ikke overholdes, kan Bortforpagter uanset bestemmelserne i punkt 3 opsige kontrakten med tre måneders varsel til den 1. i en måned.
	6. Forpagter er forpligtet til at indhente børneattester på deres medarbejdere. Der henvises til, at det praktiske vedrørende indhentelse af børneattester fremgår af politiets hjemmeside: <https://www.politi.dk/da/borgerservice/straffeattest/boerneattest>

# FORSIKRING

* 1. Forpagter er forpligtet til ved forpagtningens begyndelse 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 ledelsen for Valby Kulturhus.

# NYANSKAFFELSER

* 1. Forpagter er berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for køkkenet uden ledelsen for Valby Kulturhus samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar ikke overstiger 10.000 kr. eksklusiv moms, jf. dog pkt. 16.
	2. Forpagter er kun berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for køkkenet med ledelsen for Valby Kulturhus forudgående skriftlige samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar overstiger 10.000 kr. eksklusiv moms. Ledelsen for Valby Kulturhus godkendelse er betinget af, at ledelsen for Valby Kulturhus 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 Valby Kulturhus 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.
	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.
	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 Valby Kulturhus orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgning, tilladelse mv.
	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.
	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 Valby Kulturhus for, at inventaret er betalt.
	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.

# FORPAGTERS RET TIL AT INDRETTE DET FORPAGTEDE OG TIL AT FORETAGE ÆNDRINGER AF DET FORPAGTEDE

* 1. Forpagters 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 Valby Kulturhus.
	2. Forpagter er ikke berettiget til at foretage ændringer af det forpagtede uden forudgående skriftligt samtykke ledelsen for Valby Kulturhus.
	3. 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 forudgående skriftligt samtykke ledelsen for Valby Kulturhus.
	4. Forpagter er ikke berettiget til at opsætte skilte på eller i ejendommen uden Bortforpagters forudgående skriftlige samtykke.

# VEDLIGEHOLDELSE

* 1. Al indvendig vedligeholdelse, herunder fornyelse og reparation, af det forpagtede, herunder af inventar, påhviler Forpagter. Forpagter 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.
	2. 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.fl. og isterningmaskine, jf. inventarlisten.
	3. Forpagter 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 Forpagter forpligtet til at kompensere ved nyanskaffelse ethvert svind af inventar. Udskiftning af inventar, der overstiger 10.000 kr. kræver samtykke fra Bortforpagter. Ved udskiftning af inventar har Forpagter ret og pligt til, uden særskilt kompensation, at anskaffe inventar, der modsvarer tidens krav.
	4. Den indvendige vedligeholdelse af den øvrige del af Valby Kulturhus påhviler Bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende vedligeholdelsen af den øvrige del af Valby Kulturhus, herunder at ophæve denne forpagtningskontrakt, kræve erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 10.
	5. Ledelsen for Valby Kulturhus er berettiget til til enhver tid at besigtige det forpagtede for konstatering af, om pligten til vedligeholdelse, reparation og fornyelse er opfyldt.
	6. 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.
	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.

# 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.
	2. Forpagter er til enhver tid forpligtet til at overholde gældende lovgivning og myndighedskrav til hygiejne og kvalitet i serveringsarealet, køkkenet og depotrummet m.m., herunder ved anvendelse af råvarer og halvfabrikata. Forpagter afholder omkostningerne i forbindelse med Miljø- og Levnedsmiddelkontrollens lovpligtige tilsyn.
	3. Ledelsen for Valby Kulturhus er berettiget til til enhver tid at besigtige det forpagtede for konstatering af, om renholdelsespligten er opfyldt.
	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.
	5. Den indvendige renholdelse af den øvrige del af Valby Kulturhus påhviler Bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende renholdelsen af den øvrige del af Valby Kulturhus, herunder at ophæve denne forpagtningskontrakt, kræve erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 10.

# DET FORPAGTEDES OVERLEVERING OG AFLEVERING

* 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.
	2. Ved forpagtningens ophør skal det forpagtede afleveres ryddeliggjort og rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, idet Forpagter er forpligtet til at reetablere 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.
	3. Inventar købt efter pkt. 15.1 og pkt. 17.3 overdrages vederlagsfrit til Bortforpagter ved forpagtningens ophør.
	4. 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 4 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

* 1. 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.
	2. 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.
	3. 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.
	4. 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.

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

* 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.

# OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER

* 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).

# MISLIGHOLDELSE

* 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 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.

* 1. 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.

# BETINGELSER

Denne forpagtningskontrakt er fra Parternes side betinget af:

**at** Forpagter opnår samtlige tilladelser og godkendelser til at anvende det forpagtede som aftalt, herunder bl.a. alkoholbevilling

**at** tilbudsmaterialet opfyldes i sin helhed,

**at** der tegnes forsikring i overensstemmelse med pkt. 14.1.

* 1. 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.

# FORRANG

* 1. Tilbudsmaterialet, jf. Bilag 1, er gældende som supplement til denne forpagtningskontrakt.
	2. I tilfælde af uoverensstemmelser mellem tilbudsmaterialet, jf. Bilag 1, Forpagters tilbud, jf. Bilag 2, og denne forpagtningskontrakt, har denne forpagtningskontrakt forrang.

# BILAG

Bilag 1. Tilbudsmateriale

Bilag 2. Tilbudsskema

Bilag 3. Tegning af det forpagtede

Bilag 4. Inventarliste

Bilag 5. Tro og love erklæring

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| København, den / | 2017 | København, den | / | 2017 |
| For Bortforpagter: |  | For Forpagter: |  |  |

Kultur V/Valby Kulturhus Caféens navn

ved ved

Områdechef Rikke Skovbølling Brandt

eDoc 2017-0363828