

## Udkast til betinget tidsbegrænset forpagtningskontrakt

Mellem	Københavns Kommune Kultur- og Fritidsforvaltningen v/Kultur V Valby Hallen Julius Andersens Vej 3 2450 København SV (herefter "Bortforpagter")
og	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 Hallen, Julius Andersens Vej 3, 2450 København SV.

### 1. Baggrund

---

- 1.1 Denne forpagtningskontrakt er indgået på baggrund af det som **Bilag 1** vedlagte tilbudsmateriale og Forpagters tilbud med bilag, jf. **Bilag 2**.
- 1.2 Bortforpagter lejer caféen i Valby Hallen, Julius Andersens Vej 3, 2450 København SV (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.
- 1.3 Ejendommen anvendes som idrætsanlæg (herefter benævnt "Valby Hallen"), herunder i vid udstrækning til arrangementer, møder og kulturelle samt foreningsrelaterede aktiviteter. Valby Hallens anvendelse, herunder de kulturelle, fritidsorienterede og sociale funktioner er nærmere beskrevet i udbudsmaterialet.
- 1.4 Tidsbegrænsningen i denne forpagtningskontrakt er bl.a. sagligt begrundet i Bortforpagters ønske om at sikre, at caféen overholder Valby Hallens profil, og at der som følge af caféens centrale placering og funktion i Valby Hallen opnås et tilfredsstillende samarbejde. Tillige er tidsbegrænsningen sagligt begrundet i Bortforpagters ønske om at kunne tilpasse kontrakten, såfremt driftskontrakten om Valby Hallen måtte ændre sig.

## 2. Det forpagtede

---

2.1 Det forpagtede omfatter caféen beliggende i Valby Hallen, Julius Andersens Vej 3, 2450 København SV, herunder det i caféen funktionelle køkken med tilhørende inventar.

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

<i>Serveringsareal</i>	<i>158 m<sup>2</sup></i>
<i>Køkkenareal og opbevaringsrum</i>	<i>70 m<sup>2</sup></i>
<i>Restaurant</i>	<i>47 m<sup>2</sup></i>
<i>Udendørs isoleret container</i>	<i>12 m<sup>2</sup></i>
<hr/>	
<i>I alt</i>	<i>287 m<sup>2</sup></i>

Under disse arealer er tørt lager, kontor, toilet samt en lille kiosk.

2.3 De øvrige arealer, herunder fællesarealer i ejendommen er ikke omfattet af det forpagtede. Forpagter har dog mulighed for at leje sig ind. Ledelsen for Valby Hallen er berettiget til ensidigt at fastsætte retningslinjerne for anvendelsen af disse fællesarealer.

2.4 Uanset at lokalerne og områderne efter pkt. 2.2 måtte blive opmålt efter underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt, og denne opmåling måtte vise en afvigelse fra de i pkt. 2.2 anslåede arealer og opmål, foretages der ingen regulering af betalingerne jf. pkt. 7 og pkt. 10.

2.5 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.

2.6 Serveringsarealet er af brandmyndighederne godkendt til ophold af 140 personer. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder at hæve denne forpagtningskontrakt eller kræve afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 10, såfremt forpagter ikke måtte opnå de nødvendige tilladelser til 140 personer i serveringsarealet.

2.7 Forpagter er forpligtet til at få endelig lokaleopstilling godkendt af brandmyndighederne.

## 3. Forpagtingens begyndelse og ophør

---

3.1 Forpagtningen tager sin begyndelse den 1. januar 2019 eller hurtigst mulig herefter (herefter "overtagelsesdagen") og ophører automatisk uden yderligere varsel den 31. december 2022. Senest den 1. januar 2022 skal Bortforpagter oplyse, om man ønsker at gøre brug af optionen om forlængelse i yderligere to år.

3.2 Denne forpagtningskontrakt er uopsigelig indtil et år efter kontraktens indgåelse.

- 3.3 Parterne kan tidligst et år efter kontraktens indgåelse opsig 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 forudgående skriftligt samtykke fra ledelsen for Valby Hallen anvendes til andet formål end café og catering. Forpagter er således ikke berettiget til at anvende det forpagtedes køkkenfaciliteter til andet formål end café og catering uden forudgående samtykke fra ledelsen for Valby Hallen. Der vil løbende være opfølgninger i form af uanmeldte besøg fra Meyers Madhus samt møder mellem Forpagter og Valby Hallen, således at Forpagters forpligtelse og tilstedeværelse i hallen garanteres.
- 4.2 Caféen skal drives under hensyntagen til Valby Hallens lokale og kulturelle funktion og med henblik på at betjene Valby Hallens brugere, ansatte, gæster herunder øvrige lejere samt arrangører af aktiviteter og arrangementer i Valby Hallen bedst muligt. Forpagter skal således til enhver tid være opmærksom på og bidrage til den integrerede funktion, caféen har i Valby Hallen og i Valby Hallen aktiviteter og arrangementer.
- 4.3 Forpagter påtager sig at agere servicefunktion for Valby Hallen, således at alle henvendelser i hallen rettes til caféen i dennes åbningstid. Forpagter er i denne forbindelse forpligtiget til at:
- At svare på generel information fra brugerne
  - At henvise brugere i huset til de rette lokationer
  - At udlevere koder
  - Udlevering af materialer og servicere i forbindelse med lokale- og baneudlejning
  - Basal teknisk hjælp til scoreboards og diverse tekniske anlæg i hallerne
  - At sælge sportsartikler og badeartikler såsom sportstape, bolde af forskellig art, svømmebleer mv.
- 4.4 Forpagter er forpligtet til dagligt i Valby Hallens caféns 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 % af udbuddet af mad og drikkevarer skal bestå af økologiske varer, og Forpagter forventes at arbejde efter at dette mål og dokumentere sin målfrielse ved hjælp af certificering gennem det økologiske spisemærke, som er Fødevarestyrelsens økologicerficering for spisesteder. Forpagter skal som minimum opnå bronzecertifikat, hvor 30-60% af de indkøbte føde- og drikkevarer er økologiske, inden for kontraktperiodens første år.
- 4.5 På baggrund af de i tilbuddet udarbejdede menuplaner og drikkevaresortiment, samt kulinariske konceptbeskrivelser, forventes det at Forpagter opretholder et højt og sammenligneligt kulinarisk og kvalitetsmæssigt niveau, gennem kontraktperioden. Dersom der fra udbyders side er utilfredshed og/eller klager fra brugerne i institutionen, kan kvalitetsaspektet bringes på tale i den løbende kontraktopfølgning, parterne imellem. Hvis dialogen ikke fører til øget tilfredshed, kan udbyder inddrage Københavns Kommunes rådgiver i forhold til mad og måltider, i nærværende kontraktperiode er dette Meyers

Madhus. Rådgiveren kan udføre en kvalitetskontrol af caféens udbud og i samtale med Forpagteren vurdere det kulinariske og kvalitetsmæssige niveau set i forhold til det afgivne tilbud, og udfærdige anbefalinger til at sikre at udbyders og brugernes tilfredshed indfries. Ledelsen for Valby Hallen 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.

- 4.6 Forpagter skal, såfremt det ønskes af Bortforpagter eller brugerne, tilbyde leverance af mad og drikkevarer til aktiviteter og arrangementer i fællesarealerne, ejendommens mødelokaler og ved udendørsarrangementer til caféens *sædvanlige* priser.
- 4.7 Valby Hallens brugere er ikke forpligtet til at købe mad og drikkevarer i caféen ved aktiviteter og arrangementer i fællesarealerne og ejendommens øvrige lokaler. Forpagter er ikke berettiget eller forpligtet til at opstille bar eller lignende ved arrangementer og aktiviteter i fællesarealerne eller ejendommens øvrige lokaler, men kan indgå nærmere aftale herom med ledelsen for Valby Hallen jf. punkt 5.2.
- 4.8 Det er tilladt at medbringe mad og drikkevarer i Valby Hallen, men ikke i selve caféen på det forpagtede areal. Valby Hallen forpligter sig til at informere brugerne om mulighederne i caféen og opfordre Forpagter til at udarbejde salgsmateriale, som Valby Hallen kan bruge i forbindelse hermed.
- 4.9 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.
- 4.10 Forpagter er bekendt med og accepterer, at der er rygeforbud i Valby Hallen, hvilket Forpagter er forpligtet til at implementere i caféen.
- 4.11 Forpagter er bekendt med og accepterer, at varer, paller, affald mv. ikke må oplagres på ejendommen uden Valby Hallens forudgående samtykke.
- 4.12 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.
- 4.13 Forpagters anvendelse af det forpagtede må ikke medføre lugt-, støj-, ryste- eller lysgener, eller på nogen anden måde være til gene eller ulempe for Valby Hallen, brugere eller tredjemand. Forpagter skal sikre, at dennes personale og andre, der får adgang til det forpagtede, omgås dette forsvarligt.
- 4.14 Forpagter er forpligtet til hurtigst muligt at underrette ledelsen for Valby Hallen om ethvert forhold vedrørende det forpagtede, ligesom Forpagter er forpligtet til på opfordring at udlevere alt skriftligt materiale vedrørende det forpagtede til ledelsen for Valby Hallen.
- 4.15 Forpagter er forpligtet til at holde caféen åben for Valby Hallens brugere. Ved underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt er minimumsåbningstiderne for cafeen:

Mandag-torsdag	kl. 16:00 - 22:00
Fredag	kl. 16:00 - 20:00
Lørdag-søndag	kl. 9:00 - 17:00

I perioden henover sommerferien fra d. 1. juni til d. 31. august udarbejdes der i samarbejde med Valby Hallen passende åbningstider, ift. sommerbrug af hallen.

- 4.16 Forpagter er berettiget til at holde åbent alle dage på året i Valby Hallens åbningstider. Forpagter er bekendt med og accepterer, at Valby Hallen som udgangspunkt er lukket til jul, 24.-26. december samt nytår 31. december-1. januar.
- 4.17 Uanset pkt. 4.13 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 Hallen. Bortforpagter er berettiget til med 4 ugers forudgående varsel at ændre minimumsåbningstiderne efter pkt. 4.13.
- 4.18 Forpagter er forpligtet til minimum én gang i kvartalet at afholde møde med kontaktpersonen for Valby Hallen vedrørende anvendelsen af det forpagtede og Valby Hallen. Hvert halve år indkaldes Valby Hallens ledelse ligeledes til mødet.
- 4.19 Begge Parter er forpligtet til at afholde ét årligt statusmøde, hvor samarbejdet mellem begge Parter og Forpagters indfrielse af koncepterne præsenteret i Forpagters oprindelige tilbudsmateriale evalueres.
- 4.20 Såfremt Forpagter opretter egen hjemmeside for caféen, er Forpagter forpligtet til at sikre, at der fra denne hjemmeside linkes til Valby Hallens hjemmeside. Bortforpagter forpligter sig på at linke til Forpagters hjemmeside.
- 4.21 Ledelsen for Valby Hallen kan til enhver tid udfærdige en ny husorden samt nye ordensregler for Valby Hallen og det forpagtede.

## **5. Andres benyttelse af det forpagtede**

---

- 5.1 Valby Hallens brugere har til enhver tid adgang til serveringsarealet, idet Forpagter ikke kan betinge adgangen af, at der købes mad, drikkevarer eller lignende i caféen.
- 5.2 Valby Hallens brugere er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til børn under 3 år i serveringsarealet.
- 5.3 Bortset fra pkt. 5.2 er Valby Hallens brugere og personale ikke berettiget til at medbringe mad og drikkevarer i serveringsarealet.
- 5.4 Valby Hallen er uden varsel berettiget til at opsætte PR-materiale, herunder, men ikke begrænset til, skilte og plakater, for arrangementer og aktiviteter i forpagtningsområdet.
- 5.5 Valby Hallen eller personer, selskaber eller lignende, som Valby Hallen giver fuldmagt hertil, er til enhver tid med et foregående varsel på 30 dage berettiget til vederlagsfrit at anvende serveringslokalet og/eller selskabslokalet helt eller delvist.

## **6. Benyttelse af ejendommen**

---

- 6.1 Forpagter er bekendt med eventuelle støj-, ryste eller lydgener fra aktiviteterne og arrangementerne i Valby Hallen og kan ikke gøre mangelindsigelser af nogen art gældende som følge heraf, herunder ophæve denne forpagtningskontrakt eller kræve et forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften jf. pkt. 7 og pkt. 10.
- 6.2 Bortforpagter er berettiget til at udleje og forpagte andre områder og lokaler i Valby Hallen til formål, som er konkurrerende med caféen.
- 6.3 Valby Hallens brugere eller andre, som Valby Hallen giver fuldmagt hertil, er berettiget til at medbringe og tilberede mad og drikkevarer i Valby Hallen jf. pkt. 5.
- 6.4 Valby Hallen personale er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til eget brug i Valby Hallen, dog ikke i cafeen og her tilhørende serveringsområde og selskabslokale.
- 6.5 Valby Hallens brugere, som Valby Hallen giver fuldmagt hertil, er berettiget til at opkræve entré ved aktiviteter og arrangementer i Valby Hallen øvrige lokaler og områder.

## **7. Forpagtningsafgift**

---

- 7.1 Den månedlige forpagtningsafgift for det forpagtede er aftalt til xx kr., der betales bagud hver den sidste i måneden.
- 7.2 Udover forpagtningsafgiften er Forpagter forpligtet til at betale en omsætningsafgift, som udgør xx % af den årlige bruttoomsætning for perioden 1. januar til 31. december, som overstiger xx kr.
- 7.3 Bruttoomsætningen beregnes eks. moms og omfatter enhver indtægt fra det forpagtede herunder også catering.
- 7.4 Omsætningsafgiften beregnes én gang årligt og forfalder senest d. 31. april, det efterfølgende år.
- 7.5 Forpagters bruttoomsætning i det forløbne år, skal være kontrolleret og attesteret af en statsautoriseret eller registreret revisor. Den kontrollerede og attesterede årsopgørelse skal være fremsendt elektronisk til ledelsen af Valby Hallen senest den 31. marts.
- 7.6 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.
- 7.7 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.
- 7.8 Én gang årligt, den 1. januar, dog første gang den 1. januar 2020, forhøjes den årlige minimumsforpagtningsafgift med 3 % af den pr. 31. december året før gældende minimumsafgift.

- 7.9 Forpagter er ikke berettiget til at foretage modregning af nogen art i forpagtningsafgiften, uanset om modregningskravet er anerkendt af Bortforpagter, og uanset om dansk rets almindelige modregningsbetingelser er opfyldt.
- 7.10 Den til enhver tid gældende forpagtningsafgift og omsætningsafgift kan ikke nedsættes.
- 7.11 Bortforpagter kan vælge at nedsætte eller tilbagebetale forpagtningsafgiften helt eller delvist, hvis Valby Hallen periodevis nedlukkes på grund af reovering, ombygning eller andre forhold hvor hallen har en længere lukkeperiode.

## **8. Refusionsopgørelse**

---

- 8.1 Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Bortforpagter sædvanlig refusionsopgørelse med hensyn til udgifter og indtægter, der skal periodeafgrænses med overtagelsesdagen som skæringsdag. Refusionssaldoen berigtiges på anfordring.

## **9. Depositum**

---

- 9.1 Samtidig med underskrivelsen af denne forpagtningsaftale betaler Forpagter et depositum på 10.000 kr. til sikkerhed og Forpagters opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge denne forpagtningskontrakt, herunder forpligtelser i forbindelse med fraflytning.
- 9.2 Depositummet forrentes og reguleres ikke.
- 9.3 Depositummet tilbagebetales til Forpagter, med eventuelle fradrag, senest 6 måneder efter ophøret af denne forpagtningskontrakt.
- 9.4 Forpagter er berettiget til for egen regning at stille depositummet efter pkt. 9.1 i form af pengeinstituts garanti på anfordringsvilkår. Pengeinstituts garantien 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. Pengeinstituts garantien kan ikke kræves reguleret og frigives i overensstemmelse med pkt. 9.3.

## **10. El, vand, varme og renovation**

---

- 10.1 Forpagter betaler udover forpagtningsafgiften og omsætningsafgiften det forpagtedes andel af ejendommens udgifter til el, vand, varme og renovation.
- 10.2 Forpagter er forpligtet til at betale det forpagtedes andel af ejendommens el-udgifter på baggrund af særskilte bimålere. Elforbruget afregnes direkte med forsyningsvirksomheden, og dette forhold er Bortforpagter uvedkommende.
- 10.3 Forpagter er berettiget og forpligtet til at anvende en af Valby Hallen anviste skraldespande til

håndtering af renovation. Forpagter er ikke berettiget til at opbevare glas, flasker eller storskrald på ejendommen uden Valby Hallens tilladelse. Forpagter betaler fast afgift til Bortforpagter for håndtering af renovation.

- 10.4 Forpagter er bekendt med, at Valby Hallen følger Københavns Kommunes miljøpolitik, og er orienteret om, hvad dette betyder for det forpagtede med hensyn til affaldssortering, energiforbrug, miljørigtige rengøringsmidler mv.
- 10.5 Forpagter er forpligtet til at betale det forpagtedes andel af vand og varme på grundlag af særskilte bimålere, og forsyningsselskabets gennemsnitspris for vand og varme i den pågældende periode. Parterne aflæser i fællesskab, sammen med Ejendomsdrift og Service, bimålerne hver den sidste hverdag i kvartalet.
- 10.6 Forpagters årlige udgifter af de i pkt. 10.2 til pkt. 10.4 nævnte udgifter anslås som følger:

ART	DET FORPAGTEDE
El	102.000 kr.
Vand	5.000 kr.
Varme	14.000 kr.
Renovation	<u>12.000 kr.</u>
<b>I alt</b>	<b>133.000 kr.</b>

- 10.7 Bortforpagter gør opmærksom på, at udgifterne til vand, varme og renovation er anslået skønsmæssigt. Bortforpagter er berettiget til at forhøje beløbet efter pkt. 10.6 på baggrund af allerede indtrådte eller forventede stigninger i den anførte udgift.
- 10.8 Forpagter betaler sammen med forpagtningsafgiften kvartalsvist bagud et fastbeløb på 7.750 kr. til dækning af vand, varme og renovationsudgifterne efter pkt. 10.3-10.6.
- 10.9 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.
- 10.10 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.
- 10.11 Regnskabsperioden for udgifterne pkt. 10.3-10.8 løber fra den 1. januar til den 31. december.



## **11. Varelager, internet og alarm**

---

- 11.1 Der overtages intet varelager af nogen art i forbindelse med indgåelsen af denne forpagtningskontrakt.
- 11.2 Valby Hallen har installeret alarm i serveringsarealet, og Valby Hallen skal til enhver tid have adgang til alarmerne.
- 11.3 Forpagter er selv ansvarlig for at aflåse forpagtningsområdet og efter Valby Hallens lukketid ansvarlig for at informere om ekstraordinære åbningstider.
- 11.4 Der er adgang til gratis Wi-Fi i Valby Hallen. Bortforpagter garanterer ikke for hastigheden.

## **12. Navnerettigheder**

---

- 12.1 Forpagter er berettiget til at vælge et navn til caféen, idet navnet dog skal godkendes skriftligt af Bortforpagter.
- 12.2 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 Hallens aktiviteter og arrangementer.
- 12.3 Samtlige rettigheder over caféens navn, når det indeholder "Valby Hallen", "Valby Idrætspark" eller lignede, herunder en eventuel undertitel, tilhører Bortforpagter. Forpagter er således ikke berettiget til at anvende caféens navn, herunder undertitlen, efter denne forpagtningskontrakts ophør. Franchises og kæder er derfor fritaget denne klausul.

## **13. Personale**

---

- 13.1 Der overdrages intet personale i forbindelse med indgåelse af denne kontrakt.
- 13.2 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 afspadsning mv.
- 13.3 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.
- 13.4 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 afspadsning mv.

- 13.5 Forpagter påtager sig almindeligt arbejdsgiveransvar og ansætter og aflønner i eget navn, de til cafédriften nødvendige medarbejdere. 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.
- 13.6 Valby Hallen lægger vægt på, at Forpagter bidrager til at løfte husets sociale værdier og at forpagter er sit sociale samt lokale ansvar bevidst. Forpagters forretningskoncept bør derfor indeholde aspekter af værdisættet beskrevet under punkt nr. 2 i Kultur og Fritidsforvaltningens pejlemærker i rammerne for cafédrift.
- 13.7 Der skal i Københavns Kommunes Kultur- og Fritidsforvaltning altid indhentes børneattester ved ansættelse eller beskæftigelse af personer, der som led i udførelsen af arbejdet skal have direkte kontakt med børn under 15 år, eller som led i udførelsen af arbejdet færdes fast blandt børn under 15 år, og som derved har mulighed for at få direkte kontakt med børnene. Ansøgningsprocessen skal påbegyndes fra ansættelseskontraktens underskrivelsesdato. Dette er også gældende for Forpagter i Valby Hallen. Valby Hallen har til enhver tid ret til at anmode Forpagter om at fremlægge bevis for ansøgning om udlevering af ansattes børneattest. De praktiske retningslinjer vedrørende indhentelse af børneattester fremgår af politiets hjemmeside:  
<https://www.politi.dk/da/borgerservice/straffeattest/boerneattest>.

## **14. Forsikring**

---

- 14.1 Ejendommen er ikke forsikret.
- 14.2 Forpagter er forpligtet til ved forpagtningens begyndelse at tegne sædvanlig driftstabsforsikring, løseforsikring 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 Hallen.

## **15. Nyanskaffelser**

---

- 15.1 Forpagter er berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for køkkenet uden ledelsen for Valby Hallen samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar ikke overstiger 10.000 kr. eks. moms, jf. dog pkt. 16.
- 15.2 Forpagter er forpligtet til at indhente Valby Hallen forudgående skriftlige samtykke til at købe og installere nyt inventar til brug for køkkenet med, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar overstiger 10.000 kr. eks. moms. Ledelsen for Valby Hallens godkendelse er betinget af, at ledelsen for Valby Hallen 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 Hallen 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 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 Valby Hallen 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 Valby Hallen 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**

---

- 16.1 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 Hallen.
- 16.2 Forpagter er ikke berettiget til at foretage væsentlige ændringer herunder bygningsmæssige ændringer af det forpagtede uden forudgående skriftligt samtykke ledelsen for Valby Hallen.
- 16.3 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 Hallen.
- 16.4 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 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 fedtudskillere, samt elinstallationer, 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. Alle installationer skal udføres af autoriseret håndværker og efterfølgende godkendes af Bortforpagter.
- 17.2 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, fedtbrønd m.fl. og isterningmaskine, jf. inventarlisten.

- 17.3 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.
- 17.4 Den indvendige vedligeholdelse af den øvrige del af Valby Hallen påhviler Bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende vedligeholdelsen af den øvrige del af Valby Hallen, herunder at ophæve denne forpagtningskontrakt, kræve erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 10.
- 17.5 Ledelsen for Valby Hallen er berettiget til enhver tid at besigtige det forpagtede for konstatering af, om pligten til vedligeholdelse, reparation og fornyelse er opfyldt.
- 17.6 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 arbejdet for Forpagters regning.
- 17.7 Hvert år i januar måned, første gang i januar måned 2020, 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**

---

- 18.1 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 svanemærket, den europæiske blomst eller anden miljømærkede 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 m.m., herunder ved anvendelse af råvarer og halvfabrikata. Forpagter afholder omkostningerne i forbindelse med Miljø- og Levnedsmiddelkontrollens lovpligtige tilsyn.
- 18.3 Ledelsen for Valby Hallen 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 Valby Hallen påhviler Bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende renholdelsen af den øvrige del af Valby Hallen, 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. 2.5.
- 19.2 Ved forpagtingens 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.
- 19.3 Inventar købt efter pkt. 15.1 og pkt. 17.4 overdrages vederlagsfrit til Bortforpagter ved forpagtingens ophør. Har Forpagter købt noget ifølge pkt. 15.2 afgør Forpagter, hvorvidt Forpagter ønsker at medtage eller efterlade inventaret uden økonomisk kompensation.
- 19.4 Bortforpagter er ved forpagtingens 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:

<b>Forpagtingens ophør</b>	<b>Købesum</b>
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
4 til 5 år efter anskaffelsen	50 % af anskaffelsesprisen
5 til 6 år efter anskaffelsen	37,5 % af anskaffelsesprisen
6 til 7 år efter anskaffelsen	25 % af anskaffelsesprisen
7 til 8 år efter anskaffelsen	12,5 % af anskaffelsesprisen

- 19.5 Såfremt Bortforpagter ikke overtager købt inventar efter pkt. 15.2, er Forpagter forpligtet til ved forpagtingens ophør at fjerne inventaret, således at det forpagtede afleveres som angivet i pkt. 19.2.
- 19.6 Afleveres det forpagtede ikke i aftalt stand ved forpagtingens ophør, er Forpagter forpligtet til at betale forpagtningsafgiften og betalingerne efter pkt. 10 indtil det forpagtede er bragt i den aftalte stand.
- 19.7 Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere. Såfremt det forpagtede ikke afleveres i den aftalte stand ved forpagtingens ophør, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe det forpagtede i aftalt stand på Bortforpagters foranledning for Forpagters regning.
- 19.8 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).

## **22. Misligholdelse**

---

- 22.1 Bortforpagter er berettiget til at ophæve denne forpagtningskontrakt ved Forpagters væsentlige misligholdelse. Som væsentlig misligholdelse betragtes blandt andet følgende, idet oplystningen 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.
  - at** Forpagter har modtaget tre skriftlige varslinger vedrørende Forpagters manglende indfrielse af koncepterne beskrevet i tilbuddet vedrørende pejlemærkerne jf. Bilag 6.
- 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 bl.a. alkoholbevilling
  - at** tilbudsmaterialet opfyldes i sin helhed
  - at** der tegnes forsikring i overensstemmelse med pkt. 14.1.

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 Udbudsmaterialet, 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. Udbudsmateriale uden bilag
- Bilag 2. Forpagters tilbudsskema
- Bilag 3. Tegning af det forpagtede
- Bilag 4. Inventarliste
- Bilag 5. Tro og love erklæring
- Bilag 6. KK notat vedr. området omkring Valby Hallen
- Bilag 7. Snitflade fra Kejd

## 26. Underskrift

---

Forpagter bekræfter at have gennemlæst og tiltrådt samtlige bilag til denne kontrakt ved underskrivelsen af denne kontrakt.

København, den / 2018  
For Bortforpagter:

København, den / 2018  
For Forpagter:

---

Kultur V/Valby Hallen  
v.  
Områdechef Rikke Skovbølling Brandt

---

Caféens navn  
v.

eDoc 2018-0059437