**BETINGET TIDSBEGRÆNSET FORPAGTNINGSKONTRAKT**

|  |  |
| --- | --- |
| Mellem og | Københavns KommuneKultur- og Fritidsforvaltningenv/ Team NØ, Grøndal MultiCenterHvidkildevej 642400 NV(herefter ”Bortforpagter”)NN(herefter Forpagter)(herefter samlet ”Parterne”) |

er der dags dato indgået denne betingede tidsbegrænsede forpagtningskontrakt vedrørende caféen og kantinen i Grøndal MultiCenter, Hvidkildevej 64, 2400 København NV

**1. BAGGRUND**

1.1 Bortforpagter lejer Grøndal MultiCenter, Hvidkildevej 64, 2400 København NV (herefter ”Lejemålet”) af Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, Nyropsgade 1, 5. sal, 1602 København V.

1.2 Ejendommen anvendes som idræts- og kulturhus (herefter benævnt ’Grøndal MultiCenter’), herunder i vid udstrækning til sport, møder og kulturelle aktiviteter. Grøndal MultiCenters anvendelse, kulturelle, fritidsorienterede og sociale funktioner er nærmere beskrevet i tilbudsmaterialet.

1.3 Tidsbegrænsningen i denne forpagtningskontrakt er sagligt begrundet i Bortforpagters ønske om at sikre, at driften af det forpagtede overholder Grøndal MultiCenters profil, og at der som følge af det forpagtedes centrale placering i Grøndal MultiCenter opnås et tilfredsstillende samarbejde. Endelig er tidsbegrænsningen sagligt begrundet i Bortforpagters overvejelser vedrørende den fremtidige anvendelse af det forpagtede til offentlige formål.

**2. DET FORPAGTEDE**

2.1 Det forpagtede omfatter caféen beliggende i Grøndal MultiCenter, Hvidkildevej 64, 2400 København NV, herunder det i caféen værende inventar, service, maskiner, løsøre mv. (herefter samlet ”inventar”).

2.2 Det forpagtede omfatter følgende lokaler og områder, jf. **Bilag 1**:

**Café**

Storkøkken inkl. opvask ca. 100 m2

Caféudsalg ca. 27 m2

Opholdsområde ca. 216 m2

Der er planer om ombygning af køkken og café. Ombygningen afventer godkendelse i 2015. Forpagter er indforstået hermed.

**Kantinen**

Opholdsområde ca. 175 m2

Køkken ca. 52 m2

Kontor ca. 50 m2

**I øvrigt**

Kølefryserum, lager, opvask ca. 318 m2

# I alt ca. 942 m2

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

2.4 Parterne gennemgår 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 2**, 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 m.v. eller som følge af, at Forpagters eventuelle forudsætninger vedrørende inventaret og køkkenet ikke måtte blive opfyldt.

 Det forpagtede omfatter ikke inventar der er leaset af den nuværende forpagter.

2.5 Det er Bortforpagters umiddelbare vurdering, at der er plads til op til ca.100 spisende personer i serveringsarealet i caféen, og op til ca. 50 personer i kantinen. 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 de antal personer i café og kantine.

**3. FORPAGTNINGENS BEGYNDELSE OG OPHØR**

3.1 Forpagtningen tager sin begyndelse den 1. juli 2015 (herefter ”overtagelsesdagen”) og ophører automatisk uden yderligere varsel den 30. juni 2023. Herefter forventes caféen genudbudt.

3.2 Denne forpagtningskontrakt er uopsigelig det første halve år. Parterne kan således til og med 31. december 2015 ikke opsige denne forpagtningskontrakt.

3.3 Parterne kan fra den 1. januar 2016 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 Grøndal MultiCenters forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet formål end café. Forpagter er således ikke berettiget til at anvende det forpagtedes køkkenfaciliteter til andet formål end café uden ledelsen for Grøndal MultiCenters forudgående samtykke. 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 ledelsen for Grøndal MultiCenters forudgående samtykke. Kantinen må kun anvendes til serveringsområde og ikke til fx møde, seminar eller lignende aktiviteter.

4.2 Det forpagtede skal drives under hensyntagen til Grøndal MultiCenters profil og med henblik på bedst muligt at betjene Grøndal MultiCenters gæster, ansatte og foreninger, herunder understøtte aktiviteter og arrangementer arrangeret af Grøndal MultiCenter og Grøndal MultiCenters brugere. Forpagter skal således til enhver tid være opmærksom på og bidrage til den integrerede funktion, caféen har i Grøndal MultiCenter og Grøndal MultiCenters aktiviteter og arrangementer.

Forpagter er forpligtet til at sikre, at Forpagters personale til enhver tid bærer en iøjefaldende uniform, som adskiller sig fra det øvrige personale i Grøndal MultiCenter.

4.3 Forpagter er forpligtet til dagligt i Grøndal MultiCenters cafés åbningstider, 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 hallens brugere.

Forpagter er forpligtet til dagligt at tilbyde en varm ret i caféen.

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

4.5 Forpagter er forpligtet, men ikke eksklusivt berettiget, til at tilbyde at levere mad og drikkevarer til aktiviteter og arrangementer i Grøndals MultiCenters øvrige lokaler og områder. Grøndals MultiCenters brugere er således ikke forpligtet til at købe mad og drikkevarer i caféen eller kantinen ved aktiviteter og arrangementer i Idrætscentrets øvrige lokaler og områder, men Bortforpagter har til hensigt at informere Grøndal MultiCenters brugere om Forpagters udbud af mad og drikkevarer. Forpagter er ikke berettiget til at opstille bar eller lignende ved arrangementer og aktiviteter i Grøndal MultiCenters øvrige lokaler og områder, men kan indgå nærmere aftale herom med ledelsen for Idrætscentret.

 4.6 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 Grøndal MultiCenter, 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 Grøndal MultiCenters forudgående samtykke.

4.7 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.

4.8 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 Grøndal MultiCenter om ethvert forhold vedrørende det forpagtede, ligesom Forpagter er forpligtet til på anfordring at udlevere alt skriftligt materiale vedrørende det forpagtede til ledelsen for Grøndal MultiCenter.

4.10 Forpagter er forpligtet til at holde det forpagtede åben for Grøndal MultiCenters brugere i overensstemmelse med følgende minimumsåbningstider:

**Caféen** har disse minimumsåbningstider:

Mandag – torsdag 10.15 - 23.15

Fredag 10.15 – 22.15

Lørdag og søndag 09.30 – 17.15

Minimumsåbningstiderne gælder dog ikke i skolernes sommerferie samt i weekenderne i juli og august måned.

 **Kantinen** har arrangementsåbent

 **Grøndal MultiCenter** har med enkelte undtagelser følgende åbningstider:

 Mandag-torsdag 07.00 – 23.00

 Fredag 07.00 – 22.00

 Lørdag og søndag 09.00 – 18.00

4.11 Forpagter er bekendt med og accepterer, at Grøndal MultiCenter holder sommeråbent efter særlige tider. Forpagter er dog berettiget til at holde åbent uden for Grøndal MultiCenters åbningstider jf. punkt 4.10.

4.12 Uanset pkt. 4.10 er Bortforpagter berettiget til med 14 dages forudgående varsel at kræve, at Forpagter holder caféen åben uden for de angivne minimumsåbningstider ved aktiviteter og arrangementer i Grøndal MultiCenter Bortforpagter er berettiget til med 4 ugers forudgående varsel at ændre de generelle minimumsåbningstider efter pkt. 4.10.

4.13 Forpagter er ansvarlig for enhver skade, herunder hændelige skader, i den øvrige del af Grøndal MultiCenter, såfremt Forpagter anvender det forpagtede udenfor åbningstiderne angivet i pkt. 4.10 til pkt. 4.13. Tillige er Forpagter forpligtet til at afholde enhver udgift til alarm, vagtmand og lignende samt at rengøre den øvrige del af Grøndal MultiCenter, såfremt Forpagter anvender serveringsarealet mv. udenfor åbningstiderne, jf. pkt. 4.11 til pkt. 4.13, idet den øvrige del af Grøndal MultiCenter skal fremstå som før anvendelsen.

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

4.15 Ledelsen for Grøndal MultiCenter kan til enhver tid udfærdige (og ændre) en husorden samt ordensregler for Grøndal MultiCenter og det forpagtede.

4.16

**5. ANDRES BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE**

5.1 Grøndal MultiCenters brugere har til enhver tid adgang til caféen og kantinen, i disses åbningstider, idet Forpagter ikke kan betinge adgangen og ophold af, at der købes mad, drikkevarer eller lignende.

5.3 Grøndal MultiCenters brugere er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til babyer i caféen og kantinen.

5.4 Bortset fra pkt. 5.3 er Grøndal MultiCenter brugere og personale ikke berettiget til at medbringe mad og drikkevarer i det forpagtede.

**6. BENYTTELSE AF EJENDOMMEN**

6.1Forpagter er bekendt med, at der kan forekomme støjgener fra aktiviteterne og arrangementerne i Grøndal MultiCenter, og kan ikke gøre mangelsindsigelser af nogen art gældende som følge heraf, herunder ophæve denne forpagtningskontrakt eller kræve et forholdsmæssigt afslag.

6.2Bortforpagter er berettiget til at udleje og forpagte andre områder og lokaler i Idrætscentret til formål, som er konkurrerende med caféen og kantinen.

Grøndal MultiCenters brugere, som Grøndal MultiCenter giver fuldmagt hertil, er berettiget til at opkræve entré ved aktiviteter og arrangementer i Grøndal MultiCenters øvrige lokaler ogområder.

6.3 Grøndal MultiCenters brugere er efter husordenen ikke berettiget til at medbringe og indtage egen mad og drikkevarer i Grøndal MultiCenter.

**7. OMSÆTNINGSAFGIFT**

7.1 Forpagter er forpligtet til at betale en omsætningsafgift, som udgør [f.eks. en procentdel af den årlige bruttoomsætning]. Såfremt forpagtningsperioden i overtagelses – eller ophørsåret ikke omfatter 12 regnskabsmåneder, nedsættes den årlige bruttoomsætning forholdsmæssigt.

7.2 Bruttoomsætningen beregnes ekskl. moms og omfatter enhver indtægt fra det forpagtede, herunder indtægt fra café og kantinen.

7.3 Omsætningsafgiften beregnes halvårligt og forfalder til betaling bagud den 31. januar og 31. juli, første gang den 31. januar 2016. Hver den 10. januar og 10. juli udarbejdes en opgørelse over Forpagters bruttoomsætning i det forløbne halvår. Opgørelsen over omsætningen skal være frem­sendt elektronisk til Ledelsen for Grøndal MultiCenter senest den 15. januar og 15. juli. Forpagter skal senest den 1. februar indsende årsregnskab indeholdende en selvstændig opgørelse over indtægterne efter pkt. 4.5. Årsregnskabet skal være kontrolleret og attesteret af en statsautoriseret eller registreret revisor.

7.4 Samtidig med underskrivelsen af denne Forpagtningskontrakt er Forpagter forpligtet til at oplyse Bortforpagter om Forpagters revisor, ligesom Forpagter er forpligtet til straks at oplyse Bortforpagter, såfremt Forpagter skifter revisor.

7.5 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.

7.6 Den til enhver tid gældende omsætningsafgift kan ikke nedsættes.

**8. REFUSIONSOPGØRELSE**

8.1 Der udarbejdes ikke refusionsopgørelse.

**9. BANKGARANTI**

9.1 Samtidig med underskrivelsen af denne forpagtningsaftale stiller forpagter for egen regning en ubetinget, tidsubegrænset og uigenkaldelig bankgaranti på anfordringsvilkår på DKK 50.000 til sikkerhed for Forpagters opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge denne forpagtningskontrakt, herunder forpligtelser i forbindelse med fraflytning. Bankgarantien 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. Bankgarantien frigives med eventuelle fradrag, senest 6 måneder efter ophøret af denne forpagtningskontrakt.

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

* 1. Forpagter betaler udover forpagtningsafgiften det forpagtedes andel af ejendommens udgifter til vand og el samt renovation.
	2. Forpagter er forpligtet til at betale det forpagtedes andel af Grøndal MultiCenters eludgifter på grundlag af særskilte bimålere og forsyningsselskabets gennemsnitspris for el for den pågældende periode. Parterne aflæser i fællesskab bimålerne på overtagelsesdagen og herefter hver den 1. i måneden.

10.3 Forpagters bortskaffelse af renovation sker via Grøndal MultiCenters renovationsordning (inkl. ny ordning vedr. madaffald) efter Bortforpagters anvisninger og mod betaling af 3.400 kr. månedligt til Bortforpagter. Beløbet reguleres hvert år den 1. januar med 3 %, første gang den 1. januar 2016. Forpagter er ikke berettiget til at opbevare glas, flasker eller storskrald på ejendommen uden Grøndal MultiCenters tilladelse.

10.4 Forpagter er forpligtiget til at betale det forpagtedes forholdsmæssige andel af vand aftalt til 1.600 kr. månedligt. Beløbet reguleres med 3 % hvert år den 1. januar, første gang den 1. januar 2016, på baggrund af forrige års andel. Bortforpagter er berettiget til at installere bimålere, og forpagter vil herefter være forpligtet til at betale det forpagtedes andel på grundlag af disse bimålere og forsyningsselskabets gennemsnitspris for vand i den pågældende periode. Parterne aflæser i fællesskab bimåleren hver den 1. i måneden.

10.5 Forpagter betaler månedsvis bagud de i pkt. 10.2, 10.3 pkt. 10.4 nævnte udgifter

10.6 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.

**11. VARELAGER, INTERNET OG ALARM**

11.1 Overtagelse af varelager sker efter aftale med den nuværende forpagter, og ethvert mellemværende er bortforpagter uvedkommende.

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

11.3 Grøndal MultiCenter har etableret alarm, herunder for det forpagtede, og som kan anvendes af Forpagter.

 Såfremt Forpagter etablerer egen alarm for det forpagtede, skal Bortforpagter have mulighed at afkoble alarmen i tilfælde at akut skade eller lignende.

**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 Grøndal MultiCenter 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 Grøndal MultiCenters aktiviteter og arrangementer.

12.3 Samtlige rettigheder over caféens navn, bortset fra undertitlen, tilhører Forpagter. Bortforpagter er således bekendt med, at Grøndal MultiCenter 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 Grøndal MultiCenter. Da der reelt er tale om en fortsættelse af den hidtidige forpagtning af den hidtidige Forpagter, forventes dette ikke at have nogen praktisk eller juridisk betydning.
	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. Forpagter må ikke ændre løn- og ansættelsesvilkår for medarbejderne tilknyttet caféen i de sidste 6 måneder før forpagtningskontraktens udløb.

13.5 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.

**14. FORSIKRING**

14.1 Forpagter er forpligtet til inden overtagelse og senest den 1. januar 2015 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 Grøndal MultiCenter.

**15. NYANSKAFFELSER**

15.1 Forpagter er berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for køkkenet uden ledelsen for Grøndal MultiCenters samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar ikke overstiger 10.000 kr. 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 Grøndal MultiCenters forudgående skriftlige samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar overstiger 10.000 kr. ekskl. moms. Ledelsen for Grøndal MultiCenters godkendelse er betinget af, at ledelsen for Grøndal MultiCenter 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 Grøndal MultiCenter kan alene afvise godkendelsen af saglige grunde, herunder at 1) tilbudene 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 Grøndal MultiCenter 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 Grøndal MultiCenter 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 Grøndal MultiCenter.

16.2 Forpagter er ikke berettiget til at foretage ændringer af det forpagtede uden ledelsen for Grøndal MultiCenters 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 Grøndal MultiCenters 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 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.

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 m.fl. og isterningmaskine, jf. Oversigt over leverandør- og serviceaftaler, **Bilag 3**.

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

17.5 Ledelsen for Grøndal MultiCenter er berettiget til – 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 arbejderne for Forpagters regning.

17.7 Hvert år i januar måned, første gang i januar måned 2016, 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 Grøndal MultiCenter 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 Grøndal MultiCenter påhviler Bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende renholdelsen af den øvrige del af Grøndal MultiCenter, 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 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

 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 forpagtningens 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 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 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 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.

20.2 Såfremt Grøndal MultiCenter er nødsaget til at reducere åbningstiden, herunder holde lukket, kan Forpagter ikke gøre erstatningskrav gældende under henvisning hertil.

**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 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 en afgift svarende til halvdelen af det foregående års omsætningsgift 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** dertegnes 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.

**24. BILAG**

 Bilag 1 - Tegning af det forpagtede

 Bilag 2 – Inventarliste med parternes underskrift

 Bilag 3 – Oversigt over leverandør- og serviceaftaler

København, den / København, den /

For Bortforpagter: For Forpagter:

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