

BILAG 1

UDKAST TIL BETINGET TIDSBEGRÆNSET FORPAGTNINGSKONTRAKT

Mellem
Københavns Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen
v/Kultur V
Valby Kulturhus
Valgårdsvej 4 - 8
2500 Valby
(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 Kulturhus, Valgårdsvej 8, 2500 Valby.

1. BAGGRUND

- 1.1 Denne forpagtningskontrakt er indgået på baggrund af det som **Bilag 1** vedlagte udbudsmateriale og Forpagters tilbud med bilag, jf. **Bilag 2**.
- 1.2 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 forpagtning af caféen. Lejemålet er uopsigeligt indtil et år efter kontraktens indgåelse.
- 1.3 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.
- 1.4 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.

2. DET FORPAGTEDE

2.1 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).

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

<i>Køkkenareal</i>	<i>65 m²</i>
<i>Kontor</i>	<i>22 m²</i>
<i>Serveringsareal</i>	<i>120 m²</i>
<i>Depot (forefindes i kælderen)</i>	<i>35 m²</i>
<i>Udlejningslokale</i>	<i>38 m²</i>
<i>I alt</i>	<i>280 m²</i>

2.3 De øvrige arealer, herunder fællesarealer i ejendommen er ikke omfattet af det forpagtede. Forpagter er dog berettiget til at benytte fællesarealerne, herunder dele af kælderrummet og personaleomklædningen i fællesskab med Valby Kulturhus. Ledelsen for Valby Kulturhus 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 Der er plads til 100 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 personer i serveringsarealet.

3. FORPAGTNINGENS BEGYNDELSE OG OPHØR

3.1 Forpagtningen tager sin begyndelse den 1. februar 2019 (herefter "overtagelsesdagen") og ophører automatisk uden yderligere varsel 4 år efter. Senest den 1. februar 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 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 forudgående skriftligt samtykke fra ledelsen for Valby Kulturhus anvendes til andet formål end café og catering. Forpagter er således ikke berettiget til at anvende det forpagtedes køkkenfaciliteter til andet formål end café uden forudgående samtykke fra ledelsen for Valby Kulturhus. Der vil løbende være opfølgninger i form af uanmeldte besøg fra Meyers Madhus samt møder mellem Forpagter og Valby Kulturhus, således at Forpagters forpligtelse og tilstedeværelse i huset garanteres.
- 4.2 Det er tilladt at catering indgår som en del af det økonomiske grundlag i forpagtningen. Forpagters primære ansvar er dog, er at varetage og opretholde en tilfredsstillende service til Valby Kulturhus' brugere. Catering-aktiviteter må derfor ikke medføre forringet service eller kvalitet i caféen eller medføre gener for huset bruger (f.eks. lugt, støj og affaldshåndtering). Derfor må catering ud af huset, som udgangspunkt maksimalt udgøre 40% af den samlede omsætning, medmindre andet godkendes skriftligt af ledelsen for Valby Kulturhus.
- 4.3 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.
- 4.4 Forpagter påtager sig at udføre en servicefunktion i Valby Kulturhus, således at henvendelser – herunder men ikke begrænset til henvendelser vedrørende lokaler, aktiviteter, arrangementer og adgang - i kulturhuset, rettes til caféen. Forpagter er desuden ansvarlig for at:
- Orienterer Valby Kulturhus om eventuelle fejl og mangler, som caféen orienteres om eller opdager.
 - Servicere brugerne i forbindelse med lokaleudlejning. Forpagter hjælper brugeren, hvis der opstår udfordringer vedrørende brugen af lokalerne. Herunder men ikke begrænset til:
 - Lokalekoder
 - Projektor
 - Lyd
 - Klargøre mødelokaler i forbindelse med bookinger, herunder let rengøring samt opstilling af borde og stole til kurser, arrangementer eller lignende.
- 4.5 Forpagter er forpligtet til dagligt i Valby Kulturhus café's åbningstider, jf. pkt. 4.15 til pkt. 4.17, at tilbyde et varieret udbud af mad og drikkevarer, som efterspørges af hallens brugere.

- 4.6 Københavns Kommune har et mål om, at 90 % af udbuddet af mad og drikkevarer skal bestå af økologiske varer, og forpagter forventes at efterleve dette mål og dokumentere sin målfrielse ved hjælp af certificering gennem det økologiske spisemærke, som er Fødevarestyrelsens økologificering for spisesteder. Forpagter skal som minimum opnå et bronzecertifikat, hvor 30-60% af de indkøbte føde- og drikkevarer er økologiske, inden for kontraktperiodens første år.

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

Økologisk Landsforening og Fødevarestyrelsen kører for tiden en kampagne rettet mod restauranter og caféer, så der er hjælp og vejledning at hente for dem der ikke har tidligere erfaring med ordningen.

- 4.7 På baggrund af de i tilbuddet udarbejdede menuplaner og angivne drikkevaresortiment, samt kulinariske konceptbeskrivelser, forventes det, at Forpagter opretholder et højt og sammenligneligt kulinarisk og kvalitetsmæssigt niveau, i 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.
- 4.8 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.
- 4.9 Forpagter skal, såfremt det ønskes af Bortforpagter eller brugerne, tilbyde leverance af mad og drikkevarer til aktiviteter og arrangementer i fællesarealerne, ejendommens mødelokaler, Teatersalen og ved udendørsarrangementer til caféens sædvanlige priser.
- 4.10 Brugere af Valby Kulturhus må ikke medbringe mad- og drikkevarer i udlejningslokalerne på 3. sal, 5. sal samt i Teatersalen. Brugere af Valby Kulturhus må ikke medbringe mad- og drikkevarer i serveringsarealet. Brugere af Zone2 (2. sal) og værkstederne (4. sal) må gerne medbringe mad- og drikkevarer til eget forbrug. Det samme gør sig gældende vedrørende backstageområder. Valby Kulturhus forpligter sig til at informere alle brugere om mulighederne i caféen.
- 4.11 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.

- 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 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 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.
- 4.15 Forpagter er forpligtet til at holde caféen åben for Valby Kulturhus brugere. Ved underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt er Forpagter forpligtet til at føre følgende minimumsåbningstider:

Hverdage:	Kl. 09.00 – 20.00
Weekend:	Kl. 09.00 – 18.00

Valby Kulturhus har åbent alle dage fra kl. 08.00 - 23.00 med selvbetjent adgang og holder som udgangspunkt kun lukket den 31. december og den 1. januar.

- 4.16 Forpagter er 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 den 31. december og den 1. januar.
- 4.17 Uanset pkt. 4.14 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. 4.14.
- 4.18 Forpagter er forpligtet til minimum én gang i kvartalet at afholde et dialogmøde med en kontaktperson fra Valby Kulturhus vedrørende anvendelsen af det forpagtede og Valby Kulturhus. Hver halve år indkaldes Valby Kulturhus' ledelse 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 tilbud, jf. Bilag 2, jf. pkt. 25, evalueres.
- 4.20 Såfremt Forpagter opretter egen hjemmeside for caféen, er Forpagter forpligtet til at sikre, at der fra denne hjemmeside linkes til Valby Kulturhus' hjemmeside. Bortforpagter forpligter sig på at linke til Forpagters hjemmeside.
- 4.21 Ledelsen for Valby Kulturhus kan til enhver tid udfærdige en ny husorden samt nye ordensregler for Valby Kulturhus og det forpagtede.

5. ANDRES BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE

- 5.1 Valby Kulturhus brugere har i caféens åbningstid adgang til serveringsarealet som gennemgang, mens ophold i caféen er betinget af køb.

- 5.2 Valby Kulturhus' brugere er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer udelukkende til børn under tre år i serveringsarealet i caféen.
- 5.3 Bortset fra pkt. 5.2 er Valby Kulturhus' brugere og personale ikke berettiget til at medbringe mad og drikkevarer i serveringsarealet.
- 5.4 Valby Kulturhus er uden varsel berettiget til at opsætte PR-materiale, herunder men ikke begrænset til skilte og plakater, for arrangementer og aktiviteter i forpagtningsområdet.

6. BENYTTELSE AF EJENDOMMEN

- 6.1 Forpagter er bekendt med eventuelle støjgener fra aktiviteterne og arrangementerne i Valby Kulturhus og kan ikke gøre mangelsindsigelser af nogen art gældende som følge heraf, herunder ophæve denne forpagtningskontrakt eller kræve et forholdsmæssigt afslag i forpagtningsafgiften.
- 6.2 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.
- 6.3 Valby Kulturhus' personale er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til eget forbrug i Valby Kulturhus, dog ikke i serveringsarealet.
- 6.4 Valby Kulturhus' brugere af Zone 2 på 2. sal samt værkstederne på 4. sal er berettiget til at medbringe mad- og drikkevarer til eget forbrug, dog ikke i serveringsarealet.
- 6.5 Valby Kulturhus' gæster i backstageområderne er berettiget til at medbringe mad- og drikkevarer til eget forbrug, dog ikke i serveringsarealet.

7. FORPAGTNINGSAFGIFT

- 7.1 Den månedlige minimumsforpagtningsafgift 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 eksklusiv moms og omfatter enhver indtægt fra det forpagtede.
- 7.4 Omsætningsafgiften beregnes en gang årligt og forfalder senest den 31. april det efterfølgende år. Forpagters bruttoomsætning i det forløbne år skal være kontrolleret og attesteret af en statsautoriseret eller registreret revisor. Den kontrollerede og attesterede opgørelse skal være fremsendt elektronisk til Ledelsen for Valby Kulturhus senest den 31. marts.
- 7.5 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.
- 7.6 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.

- 7.7 Forpagter er ikke berettiget til at foretage modregning af nogen art i forpagtningsafgiften og omsætningsafgiften, uanset om modregningskravet er anerkendt af Bortforpagter, og uanset om dansk rets almindelige modregningsbetingelser er opfyldt.
- 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 Den til enhver tid gældende forpagtningsafgift kan ikke nedsættes.
- 7.10 Bortforpagter kan vælge at nedsætte eller tilbagebetale forpagtningsafgiften helt eller delvist, hvis Valby Kulturhus periodevis nedlukkes på grund af renovering, ombygning eller andre forhold.

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, stort DKK 100.000 kr. til sikkerhed for 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 pengeinstitutgaranti på anfordringsvilkår. Pengeinstitutgarantien 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. Pengeinstitutgarantien kan ikke kræves reguleret og frigives i overensstemmelse med pkt. 9.3.

10. EL, VAND, VARME OG RENOVATION

- 10.1 Forpagter betaler udover forpagtningsafgiften det forpagtedes andel af ejendommens udgifter til vand, varme og renovation.
- 10.2 Forpagter afholder herudover udgifterne for forbrug af el, som afregnes efter bi-målere hvert kvartal efter reelt forbrug. Elforbruget afregnes med Bortforpagter.

- 10.3 Forpagter er berettiget og forpligtet 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.
- 10.4 Forpagter er bekendt med, at Valby Kulturhus følger Københavns Kommunes miljøpolitik, og er orienteret om, hvad dette betyder for det forpagtede med hensyn til affaldssortering, energiforbrug mv.
- 10.5 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	<u>6.000 kr.</u>
I alt	22.500 kr.

- 10.6 Bortforpagter gør opmærksom på, at udgifterne til vand, varme og renovation er anslået skønsmæssigt på baggrund af forbrug per kvm. Bortforpagter er berettiget til at forhøje á conto beløbet efter pkt. 10.7 på baggrund af allerede indtrådte eller forventede stigninger i den anførte udgift.
- 10.7 Forpagter betaler sammen med forpagtningsafgiften månedsvis bagud et à conto beløb på 1.875 kr. til dækning af udgifterne efter pkt. 10.2-10.5.
- 10.8 Forpagter er berettiget til at gennemgå det forpagtedes elinstallationer inden overtagelsesdagen med henblik på at konstatere, om elinstallationerne virker ved samtidig brug af alt inventar. 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.
- 10.9 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.
- 10.10 Regnskabsperioden for udgifterne pkt. 10.1-10.7 løber fra den 1. januar til den 31. december.
- 10.11 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 tilsvær.

11. VARELAGER, INTERNET OG ALARM

- 11.1 Der overtages intet varelager af nogen art i forbindelse med indgåelsen af denne forpagtningskontrakt.
- 11.2 Der er adgang til gratis Wi-Fi i Valby Kulturhus. Bortforpagter garanterer ikke for hastigheden.

- 11.3 Valby Kulturhus er til enhver tid berettiget til at installere alarm i serveringsarealet, og Valby Kulturhus skal til enhver tid have adgang til alarmen.
- 11.4 Forpagter er efter lukketid ansvarlig for at aflåse og sikre forpagtningsarealet. Holder Forpagter åbent udenfor Valby Kulturhus' normale åbningstider er Forpagter ansvarlig for at orientere Bortforpagter om arrangementet og ansvarlig for at aflåse samt sikre Valby Kulturhus.

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 Kulturhus' aktiviteter og arrangementer.
- 12.3 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. Franchises og kæder er dog fritaget dette krav.

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 afspadsring 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 udbudsmateriale. 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 afspadsring mv.
- 13.5 Forpagter påtager sig almindeligt arbejdsgiveransvar og ansætter og aflønner i eget navn, de til cafedriften 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 opsiges kontrakten med tre måneders varsel til den 1. i en måned.

- 13.6 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. Dette er også gældende for forpagter i Valby Kulturhus. Indhentning af børneattest skal påbegyndes fra ansættelseskontraktens underskrivelsesdato. Valby Kulturhus 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, 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.

15. NYANSKAFFELSER

- 15.1 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.
- 15.2 Forpagter er kun berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for caféen med ledelsen for Valby Kulturhus' forudgående skriftlige samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar overstiger DKK 10.000 ekskl. 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 i) tilbuddene ikke svarer til markedsværdien, ii) inventaret ikke skal anvendes til caféen, iii) inventaret ikke lovligt kan installeres i det forpagtede, og iv) 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 Valby Kulturhus 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 Kulturhus 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 Kulturhus.

16.2 Forpagter er ikke berettiget til at foretage væsentlige ændringer herunder men ikke begrænset til bygningsmæssige ændringer af det forpagtede uden forudgående skriftligt samtykke ledelsen for Valby Kulturhus.

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 Kulturhus.

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 forpligtet til at opretholde og for egen regning bekoste serviceaftale på køleanlæg 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

modsvare tidens krav.

- 17.4 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.
- 17.5 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.
- 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 2019, foretager Parterne en gennemgang af det forpagtede med henblik på at konstatere, hvilken vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse der skal foretages i det følgende kalenderår, således at det forpagtede stedse kan holdes på et meget højt vedligeholdelsesniveau.

18. RENHOLDELSE OG HYGIEJNE

- 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 miljømærkede rengøringsmidler såsom rengøringsmidler, der er svanemærkede, tildelt den europæiske blomst eller andet miljøcertifikat.
- 18.2 Forpagter er til enhver tid forpligtet til at overholde gældende lovgivning og myndighedskrav til hygiejne og kvalitet i serveringsarealet, køkkenet og depotrum 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 Kulturhus 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 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.

19. DET FORPAGTEDES OVERLEVERING OG AFLEVERING

- 19.1 Det forpagtede er overtaget som besigtiget og godkendt af Forpagter i god vedligeholdelsesmæssig stand uden væsentlige mangler og med samtlige installationer i god og brugbar stand.
- 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 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. 17.3 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 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
4 til 5 år efter anskaffelsen	50 % af anskaffelsesprisen
5 til 6 år efter anskaffelsen	37,5 % 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

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 med øjeblikkelig virkning 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.
- 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 udbudsmaterialet, 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 tilbud
- Bilag 3. Tegning af det forpagtede
- Bilag 4. Inventarliste
- Bilag 5. Tro og love erklæring

26. **UNDERSKRIFT**

København, den / 2017
For Bortforpagter:

København, den / 2017
For Forpagter:

Kultur V/Valby Kulturhus
ved
Områdechef Rikke Skovbølling Brandt

Caféens navn
ved