



Forpagtningskontrakt

vedrørende
Café Østerstrand

April 2024

Indledning

Underskrevne

Fredericia Kommune/Ejendomsafdelingen

Gothersgade 20
7000 Fredericia

bortforpagter hermed til medunderskrevne

...forpagter

cafelokalerne i den bortforpagter tilhørende ejendom, "Café Østerstrand", beliggende Øster Voldgade 15, 7000 Fredericia.

Denne forpagtningskontrakt er indgået på baggrund af annonceringsmaterialet og forpagters tilbud med bilag.

Det er ønsket, at Café Østerstrand opleves som et imødekomende og godt mødested for en bred målgruppe – både til måltidet, en kop kaffe og for is-gæster i sommerperioden.

Der er ikke på forhånd opstillet krav om koncept eller udbudt menu for caféen. Ved bud på forpagtningskontrakten indgår dette som et parameter, og det vil efterfølgende udgøre kontraktbilag 1 i denne kontrakt.

Ud over forpagtningskontrakten har der ved budgivningsproceduren været anvendt et annonceringsmateriale "Annoncering – Forpagtning Café Østerstrand". Kontraktgrundlaget består derfor i prioriteret rækkefølge af:

1. Nærværende forpagtningskontrakt, inkl. bilag, mellem Fredericia Kommune og forpagteren
2. Annonceringsmaterialet "Annoncering – Forpagtning Café Østerstrand" inkl. bilag
3. Forpagters tilbud af dd.mm.åååå

Nærværende kontrakt indeholder følgende afsnit:

Indledning	2
Det forpagtede	3
Formål	4
Anvendelse	4
Ikrafttræden	5
Afgifter, garanti m.v.	5
Overtagelsesstand	6
Vedligeholdelse og modernisering	6
Fremforpagtning	7
Misligholdelse	7
Forsikring m.v.	8
Ophør af kontrakten	8
Øvrige bestemmelser	9
Bilagsfortegnelse	10

Det forpagtede

§ 1

I forpagtningen medfølger inventar, maskiner og øvrige driftsmidler m.v., således som dette nu er og forefindes og som besigtiget og bekendt af forpagteren.

§ 2

Der overtages intet varelager. Der overtages intet personale.

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 i henhold til en kollektiv overenskomst indgået af de – inden for det pågældende faglige område – mest repræsentative arbejdsmarkedsparter i Danmark, og som gælder på hele det danske område.

Såfremt bestemmelserne ikke overholdes, uanset alle øvrige bestemmelser i kontrakten, kan bortforpagter ophæve forpagtningskontrakten med tre måneders varsel til den 1. i en måned.

§ 3

Det forpagtede omfatter caféen beliggende Øster Voldgade 15 (skitseret på kontraktbilag 3):

- Cafélokale (61,5 m²)
- Køkken (17,5 m²)
- Personalerum (9,9 m²)
- Toilet (4,4 m²)
- Lager (24,6 m²)
- Gangareal (4,5 m²)
- Møbeldepot (18,0 m²)

Derudover er der adgang til affaldsrum.

3.1 Det forpagtede omfatter endvidere ret til opsætning af stole og borde på areal til udeservering som skitseret ved oprids på kontraktbilag 4. Serveringsarealet er forbeholdt caféens gæster og kan indrettes efter eget valg – dog efter kommunens skriftlige accept. Serveringsarealet må ikke hindre brug eller passage af kørestole eller offentlighedens frie færdsel på tværs af arealet. Øvrige arealer er offentlige.

3.2 De øvrige udearealer er ikke omfattet af det forpagtede. Ved konkret skriftlig aftale med bortforpagter kan forpagter få tilladelse at anvende de øvrige arealer på stranden til særlige arrangementer, dog altid med fri adgang for offentligheden. Det er som udgangspunkt tilladt for forpagter at opstille opholdsmøbler, fx caféborde og stole samt parasoller, på cirkelbroens opholdsdæk efter bortforpagters skriftlig accept. Hele cirkelbroen er offentlig, hvorfor opholdsmøbler mv. skal være til fri afbenyttelse for strandens gæster. Bortforpagter kan til enhver tid trække en evt. accept tilbage.

3.3 I det forpagtede indgår det i caféen værende inventar, maskiner, løsøre m.v. (herefter benævnt samlet som inventar). Parterne udarbejder efter underskrivelsen af nærværende forpagtningskontrakt i fællesskab en liste over inventaret, der følger med i forpagtningen. Listen underskrives af parterne. Forpagter kan ikke gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder ophæve denne kontrakt eller kræve afslag i betalingerne som følge af mangler ved inventaret og køkkenet – eller som følge af, at forpagters eventuelle forudsætninger vedrørende inventaret og køkkenet ikke måtte blive opfyldt.

Formål

§ 4

Formålet med aftalen er, at forpagter skal udøve sædvanlige caféaktiviteter fra det forpagtede, hvor den primære ydelse er at tilbyde salg af is, lettere retter, drikkevarer og lignende.

4.1. Forpagter skal desuden:

- betjene publikum på bedste måde og skabe god og venlig atmosfære ved stranden
- bistå gæsterne med oplysninger og vejledning i rimeligt omfang med henblik på et udbytterigt ophold ved stranden
- åbne og aflåse samt holde opsyn med bygningen og det omkringliggende område i sommerhalvåret
- er behjælpelig med udlån af særlig handicapkørestol til badning samt sportsudstyr stillet til rådighed af kommunen, fx bolde til beachvolley.
- opbevarer førstehjælpskasse og udleverer udstyr, fx plastre, til badegæster (et krav fra Friluftsrådet ifm. Blå Flag. Fredericia Kommune leverer førstehjælpskasse, plastre m.v.)
- i åbningstiden fører opsyn med bygningen og området omkring bygningen og giver meddelelse til bortforpagter om evt. hærværk, skader, defekte ting samt mangler og andre forhold, som er til skade for bygningen og området.

Anvendelse

§ 5

Der gælder særlig lovgivning vedr. indretning, skiltning og særligt reklamer, idet caféen ligger nær et fortidsminde (Fredericia Vold). Indretning af serveringsarealer kræver derfor bortforpagterens skriftlige samtykke.

§ 6

Forpagteren må, uden dette berettiger dem til at kræve erstatning eller anden form for godtgørelse, tåle de ulemper, som måtte foranlediges af evt. om- og tilbygning. Kan hele det forpagtede som følge heraf ikke holdes åbent, suspenderes forpagtningsafgiften i denne periode.

Bortforpagter skal bestræbe sig på i god tid at give forpagteren besked om igangsættelse af eventuelle arbejder, der kan forstyrre den daglige drift.

Evt. refusion aftales nærmere mellem de to parter.

§ 7

Det forpagtede skal benyttes til cafévirksomhed, idet virksomheden skal drives på en forsvarlig måde under nøje iagttagelse af reglerne i Lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. samt under iagttagelse af politivedtægten og øvrige myndighedsforskrifter. Ved driften skal særligt bemærkes, at bortforpagterens hovedformål er at understøtte Fredericias populære og børnevenlige badestrand, Østerstrand, som et naturligt samlingspunkt for byens borgere og turister, især i sommerperioden. Derfor kan caféen kun undtagelsesvis (og efter anmodning) anvendes til arrangementer, der ikke er alment tilgængelige.

§ 8

Forpagteren forestår caféens daglige drift efter de til enhver tid gældende regler, herunder bl.a. de regler og

retningslinjer, som er fastsat af Fredericia Kommune.

Følgende er retningslinjer for caféens drift:

- a. – åbningstider for hele sæsonen. (indsættes efter indgåelse af endelig forpagtningsaftale). Åbningstider skal oplyses ved caféen.
- b. Der må ikke overnattes i de forpagtede lokaler.
- c. Forpagteren skal sørge for fornøden bevilling til at drive cafevirksomhed og sørge for momsregistrering.

Afvielser fra udgangspunktet kan kun ske ved skriftlig aftale mellem parterne, herunder aftale om veksellende sæsonåbningstider. Forpagter må gerne holde åbent udover de aftalte åbningstider.

§ 9

Forpagteren er forpligtet til løbende at arbejde med udvikling af det forpagtede, gerne afprøvning af nye koncepter og arrangementer med nye tiltag. For at sikre en passende kvalitet overfor strandens gæster skal væsentlige ændringer godkendes skriftligt af bortforpagter.

Ikrafttræden

§ 10

Forpagtningen påbegyndes den 01.01.2025 og ophører den 31.12.2028. Kontrakten indeholder option til at forlænge forpagtningskontrakten i 2 x 1 år. Senest den 30.09.2028 skal bortforpagter oplyse, om man ønsker at gøre brug af optionen om forlængelse. I den fireårige forpagtningsperiode er kontrakten uopsigelig for bortforpagter. Forpagter kan tidligst et år efter kontraktens indgåelse ophæve forpagtningskontrakten. Dette skal ske med 6 måneders skriftligt varsel til den 1. i en måned.

Afgifter, garanti m.v.

§ 11

Forpagtningsafgiften - 6.174,00 kr. pr. måned (2024 niveau) - betales månedsvis forud og forfalder første gang den 01.01.2025.

Den fastlagte forpagtningsafgift reguleres en gang hvert år, og reguleringen skal ske i overensstemmelse med den udvikling, der sker i nettoprisindeksændringen.

Nettoprisindeksreguleringens indflydelse på forpagtningsafgiften udmåles, således at den årlige forpagtningsafgift reguleres med virkning fra den 1. januar i et kalenderår med nettoprisindekset pr. oktober måned i det foregående år, første gang den 1. januar 2025.

Reguleringen kan ikke blive mindre end udgangspunktet.

Hvis nettoprisindeksregulering måtte ophøre med at blive udregnet, anvendes et andet indeks/pristal, der minder mest muligt om nettoprisindekset.

§ 12

Forpagtningsafgiften forfalder månedsvis forud. Forpagtningsafgift for januar måned forfalder således den 31/12 det foregående år. Forpagtningsafgiften er fritaget for moms.

§ 13

Forpagter er forpligtet til hvert år senest den 1. april at indsende et af en statsautoriseret eller registreret revisor revideret regnskab for den forpagtede forretning til bortforpagteren.

§ 14

Inden forpagtningens begyndelse, dvs. senest 1. januar 2025, indbetales depositum på et halvt års forpagtningsafgift (37.044,00 kr.) Alternativt er forpagter berettiget til, for egen regning, at stille depositummet som en anfordringsbankgaranti. Depositum er bl.a. til sikkerhed for forpagterens opfyldelse af forpagtningskontrakten, herunder betaling af forpagtningsafgift m.v. samt forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

§ 15

Forpagteren skal ud over forpagtningsafgiften udrede alle med forretningens driftsforbundne udgifter, herunder personalelønninger, afgifter til det offentlige, el, varme, vandforbrug, alarmer, forsikringspræmier, renovation, renholdelse af afløb og telefon – kort sagt alle sædvanlige driftsudgifter. Udgiften til tømning af renovation i aflåst Molok betales 100% af forpagter direkte til leverandør. Forpagter er berettiget til at træffe individuel aftale om direkte tilmelding til renovationsordning vedr. fx bortskaffelse af pap. Dette skal meddeles bortforpagter.

§ 16

Forbrug af vand, spildevand, el og varme betales af forpagter direkte til forbrugsselskaber i det omfang det er muligt. Bortforpagter viderefakturerer forbrug og spildevandsomkostninger ud fra faktuel forbrug.

Overtagelsesstand

§ 17

Forpagteren har brugsret til det af bortforpagteren tilhørende inventar og løsøre i forpagtningsperioden og har pligt til at vedligeholde og eventuelt forny løsøret, således at det ved forpagtningens ophør kan afleveres i samme stand som ved overtagelsen, bortset fra almindelig slitage. Vedr. udskiftning af bortforpagters inventar sker dette efter nærmere aftale med bortforpagter for dennes regning jf. også § 21.

§ 18

Forpagteren overtager de forpagtede lokaler i den stand, hvori de er og forefindes, og forpagteren skal ved forpagtningens ophør aflevere lokalerne i samme stand, bortset fra almindelig slitage. Caféområdet samt køkkenet skal afleveres nymalet og gulvbelægning almindelig vedligeholdet. Eventuelle nye farver og materialer skal godkendes af bortforpagter.

Vedligeholdelse og modernisering

§ 19

Forpagteren skal sørge for rengøring og oprydning af det forpagtede, således at lokalerne til enhver tid fremtræder rene og ryddelige. Opbevaring af affald må alene ske på de af bortforpagter anviste steder. Affald skal håndteres i henhold til de af Fredericia Kommunes fastlagte regler om sortering.

§ 20

Forpagter skal sørge for og bekoste reparation af låse, nøgler, ruder, hasper, vandhaner, håndvaske, elektriske pærer og lysstofrør, elektriske kontakter samt samtlige installationer i de forpagtede lokaler.

§ 21

I forpagtningsperioden skal forpagteren sørge for, at de under forpagteren tilhørende bygninger og indretninger er vel vedligeholdt og i god og forsvarlig stand, for så vidt angår det indvendige. Bortforpagteren vedligeholder tilsvarende udvendigt. Forpagteren skal tillige sørge for, at inventar, installationer, maskiner m.v. er forsvarligt vedligeholdt. Egentlig fornyelse eller udskiftning af maskiner sker efter nærmere aftale med bortforpagter for dennes regning, i det omfang som de er leveret af bortforpagter.

Forpagter skal sørge for, at der foretages nødvendige services på bortforpagters inventar, hvis der er indgået servicekontrakter. Bortforpagter afholder udgifter til vedligeholdelse eller servicekontrakter/-abonnementer m.v., som er påkrævet. Bortforpagter skal orienteres om alle vedligeholdelsesarbejder og services, der udføres på bortforpagters inventar.

§ 22

Forpagteren har ligeledes en omsorgspligt over for det forpagtede. Det gælder i forhold til at påse, at der til enhver tid er god orden i det forpagtede, og at dette forpagtes på en sådan måde, at bortforpagter og brugernes interesser varetages på en hensigtsmæssig måde. Bortforpagter kan til enhver tid udfærdige et ordensreglement, som forpagteren er forpligtet til at overholde. Bortforpagter har til enhver tid adgang til at besigtige samtlige af de bortforpagtede lokaler.

Fremforpagtning

§ 23

Forpagter har ikke ret til afståelse og ingen ret til at overdrage forpagtningen, herunder overdrage driften til tredjemand (fremforpagtning).

Misligholdelse

§ 24

Ved væsentlig misligholdelse af kontrakten kan denne ophæves med øjeblikkelig varsel af begge parter.

Det betragtes som væsentlig misligholdelse af nærværende kontrakt:

- at forpagteren ikke driver det forpagtede i overensstemmelse med kontrakten
- at den fastsatte forpagtningsafgift efter forløbet af 5 dage efter påkrav ikke erlægges
- at afgifterne til det offentlige ikke betales inden betalingsfristens udløb
- at forpagteren standser sine betalinger, eller hvis forpagterens bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo, gældsfragåelsesbo, likvidation eller tvangsopløsning
- at forpagteren bliver umyndiggjort
- at forpagteren i øvrigt gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse af nærværende kontrakt eller dens forudsætninger, herunder at forpagteren f.eks. i væsentlig grad vanrøgt vedligeholdelsen af forretningen
- at forpagteren ikke holder det forpagtede løsøre behørigt tyveri-, brand-, vandskade- og driftstabsforsikret
- at det forpagtede ikke holdes i sædvanlig drift

§ 25

Såfremt der opstår uenighed mellem forpagter og bortforpagter angående driften og/eller fortolkning af de i nærværende forpagtningskontrakt anførte bestemmelser, skal spørgsmålet afgøres af en voldgift, hvortil hver af parterne vælger en voldgiftsmand, og den 3. part er en civildommer i den retskreds, som Fredericia er beliggende i. Hver part afholder eventuelle udgifter til egen rådgiver.

Forsikring m.v.

§ 26

Bortforpagter forpligter sig til at tegne og betale udgifterne til bygningsforsikring, herunder brand-, glas- og husejerforsikring for bygningerne. Hertil kommer, at bortforpagter tillige har ansvaret for forsikring af inventar tilhørende ejer.

Bortforpagter betaler endvidere ejendomsskatterne (ekskl. forbrugsafgifter m.v.)

Forsikring af løsøre, varelager og andet, der vedrører driften og tilhører forpagter, er forpagters eget ansvar.

§ 27

Bliver det forpagtede ødelagt ved brand eller anden ulykke, er forpagteren forpligtet til at fortsætte med at betale de i nærværende kontrakt stipulerede ydelser, i minimum 12 måneder (eller til ordinært kontraktophør), svarende til sædvanlig driftstabsforsikring.

§ 28

Om driftstabsforsikring er følgende aftalt: Det er frit for forpagter om der tegnes driftstabsforsikring. Såfremt forpagter vælger ikke at tegne driftstabsforsikring er forpagter alligevel forpligtet jf. § 27. Herefter har ingen af parterne krav mod hinanden, bortset fra tilfælde hvor dette følger af lovgivningens almindelige regler.

§ 29

Hvis det forpagtede genopføres med restaurationsdrift for øje, har forpagteren fortrinsret til evt. forpagtning, på tilsvarende vilkår som er aftalt i nærværende forpagtningsaftale eller vilkår, der kan opnås med anden interesseret forpagter (forforpagtningsret).

§ 30

Hvis myndighederne under forpagtningen skulle stille krav som vilkår for virksomhedens fortsatte uændrede drift, påhviler det forpagteren at betale disse. Hvis det drejer sig om bygningsmæssige ændringer, er forpagteren berettiget til at ophæve kontrakten med 6 måneders varsel til den 1. i måneden, med mindre bortforpagteren erklærer at ville opfylde myndighedernes krav.

Ophør af kontrakten

§ 31

Ved forpagtningens ophør skal forretningen afleveres af forpagteren som godkendt af Levnedsmiddelkontrollen til fortsat uændret drift ved ny bruger, bortset fra krav om bygningsmæssige ændringer, som det påhviler bortforpagteren at betale. Det forpagtede afleveres til bortforpagteren ved en afleveringsforretning, hvorunder parterne sammen gennemgår virksomheden og konstaterer den kontraktmæssige stand og løsesrets tilstedeværelse og tilstand.

§ 32

Det er en betingelse for nærværende kontrakt, at Levnedsmiddelkontrollen godkender lokalerne til fortsat uændret drift ved ny bruger. Svigter denne betingelse, bortfalder kontrakten, uden at nogen af parterne i den anledning kan gøre erstatningskrav gældende mod hinanden, bortset fra hvad der følger af lovgivningens almindelige regler.

Øvrige bestemmelser

§ 33

Såfremt Fødevarestyrelsen eller anden offentlig myndighed måtte stille krav om forandringer af eller i det forpagtede, herunder krav om ændret indretning eller indlægning af særlige installationer som betingelse for fortsat opretholdelse af driften, påhviler det bortforpagter at foranledige sådanne myndighedskrav opfyldt samt at afholde de dermed forbundne omkostninger. Bortforpagter er forpligtet til at sikre, at arbejder, der iværksættes i medfør af nærværende bestemmelse, fremmes mest muligt, således at driften af det forpagtede påvirkes mindst muligt. Såfremt et pålæg fra Fødevarestyrelsen eller anden offentlig myndighed skyldes forhold, som kan henføres til den måde, hvorpå forpagter driver det forpagtede, skal forpagter selv afholde de med opfyldelsen af påkravet forbundne omkostninger.

Bortforpagter er ansvarlig for, at de af offentlige myndigheder fastsatte krav, herunder bestemmelser for indretning og drift af de forpagtede lokaler, efterkommes.

§ 34

Omkostningerne ved kontraktens evt. fornyelse påhviler den enkelte.

§ 35

Forpagteren bekræfter ved sin underskrift at være bekendt med indholdet af kontrakten og tilhørende bilag. Forpagteren henvises herudover til at gøre sig bekendt med relevante regelsæt, ordensregler m.v. på området.

§ 36

Fredericia Kommune kan inden for kontraktperioden forlange ændringer i den aftalte ydelse, når ændringen har en naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser. Ved sådanne ændringer skal forpagteren have lejlighed til at udtale sig om de ønskede ændringer. Ændringerne skal ske inden for en rimelig frist. Øvrige ændringer der har en naturlig sammenhæng med den aftalte ydelse sker så vidt muligt i dialog mellem parterne.

Begge parter kan forlange ændringer i den aftalte ydelses art og omfang, såfremt det følger af nye lovkrav eller ændret offentlig regulering.

Forpagter er berettiget til at rette sig efter nye afgørelser, udtalelser, domme eller tilsvarende fra myndigheder eller domstole, uden at dette medfører misligholdelse af aftalen.

Parterne er enige om, at nærværende kontrakt er en forpagtningskontrakt.

Fredericia, den

Bo Christiansen
Ejendomsafdelingen, Fredericia Kommune
Bortforpagter

XX
Forpagter

Bilagsfortegnelse

Kontraktbilag 1:	Forpagters menu-koncept
Kontraktbilag 2:	Medfølgende inventar og materiel i køkken og restaurationslokale
Kontraktbilag 3:	Plantegning over Café Østerstrand
Kontraktbilag 4:	Luftfoto med angivelse af udeserveringsareal til caféens disposition
Kontraktbilag 5:	Luftfoto af Østerstrand med angivelse af broers placering, volleyballbane etc.