

Forpagningsaftale

Fredericia Kommune
Gothersgade 20
7000 Fredericia
(i det følgende kaldet bortforpagter)

bortforpagter til

Foreningen FredericiaLive
Tøjhuset, Gothersgade 34, 7000 Fredericia
(i det følgende kaldet forpagter)

Følgende bygning beliggende på matrikel nr. 120a, Fredericia Bygrunde på følgende adresse:
Gothersgade 34, 7000 Fredericia.

Formål

Formålet med nærværende aftale er at sikre, at bygningen omfattet af denne aftale alene anvendes til kulturelle aktiviteter i overensstemmelse med foreningsvedtægternes § 2 i det tidsrum som forpagter har brugsretten til bygningen (**vedlagt som bilag 1**):

- At skabe et forum, der fremmer musik og andre kulturelle aktiviteter
- At være partner i udviklingen af det lokale musikliv
- At drive og administrere lokalerne i Tøjhuset

Forpagter er forpligtet til at arbejde for formålets fremme samt til at foretage markedsføring i nødvendigt omfang således, at aktiviteterne i Tøjhuset promoveres som et samarbejde mellem FredericiaLive og Fredericia Kommune til fremme af musik og andre kulturelle aktiviteter. Navnet "Fredericia" skal indgå i enhver sammenhæng, hvor foreningen eller arrangementer som foreningen forstår bliver omtalt.

Nærværende aftale træder i kraft 1. januar 2017.

For forpagtningen gælder følgende vilkår:

§ 1. Forpagtningens omfang.

Forpagtningen omfatter bygningen beliggende på følgende adresse: Gothersgade 34, 7000 Fredericia.

Bygningens areal og indretning er ikke nærmere specificeret, men overtages sådan som den fremstår.

Forpagter er forpligtet til at overholde den for området gældende lokalplan samt øvrige offentlige forskrifter.

Forpagter skal desuden udover bestemmelserne i aftalen respektere de begrænsninger i benyttelsen af arealerne, der følger af lovgivningen, herunder den generelle beskyttelsesordning efter

naturbeskyttelsesloven, dyreværnsloven, vandløbsloven, okkerloven, landbrugsloven, eller privatretlige og offentligtretlige servitutter og lignende.

§ 2. Forpagtningens begyndelse og ophør.

Forpagtningen træder i kraft den 1. januar 2017 og løber i 10 år indtil 1. januar 2027.

Den fastsatte forpagtningsafgift jf. aftalens § 4 ligger væsentligt under hvad der vurderes at være markedsafgiften for lignende lokaliteter hvorfor der i afgiften indgår kommunal støtte.

I forpagtningsperioden kan forpagteren og bortforpagter opsige forpagtningsaftalen med mindst 3 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned. Aftalen kan af bortforpagter opsiges med et tilsvarende varsel såfremt den kommunale støtte, som nærstående aftale forudsætter, ikke bevilges i forbindelse med den årlige budgetvedtagelse.

Opstår der skade på det forpagtede i et omfang, som gør, at forpagter ikke længere kan bruge det til formålet, kan forpagter opsige aftalen med et varsel på 1 måned. Forpagter kan ikke rejse noget krav af enhver art, mod bortforpagter, som følge af, at en del af det forpagtede ikke kan benyttes i en kortere eller længere periode, ligesom forpagtningsafgiften ikke nedsættes som følge heraf.

§ 3. Området og bygningernes anvendelse

Området og bygningerne omfattet af denne aftale må alene anvendes til forskelligartede kulturelle aktiviteter jf. foreningsvedtægternes § 2 hvori der er en kommunal interesse. Fredericia Kommune har en partiel brugsret til det forpagtede og kan til enhver tid, med respekt for allerede planlagte kulturelle aktiviteter, anvende det forpagtede uden at der betales vederlag herfor til forpagter. Bortforpagterens ret til partiel brugsret glæder fuldt ud ved benyttelse af ejendommen i de tidsrum hvor forpagter ikke har allerede planlagte arrangementer.

Det forpagtede kan anvendes af øvrige brugergrupper til enkeltstående arrangementer af ikke-kulturel karakter, dog kun udenfor det tidsrum hvor det forpagtede benyttes til kulturelle aktiviteter. For brug til ikke-kulturelle aktiviteter skal der af forpagter opkræves vederlag svarende til markedsafgiften/markedslejen.

Indtægter som Fredericia.live opnår ved at overlade brugen af det forpagtede til øvrige brugergrupper må alene anvendes til fremme af lovlige kommunale formål i overensstemmelse med nærstående aftales formålsbestemmelse og foreningsvedtægternes § 2.

Ved tvivl om det forpagtedes anvendelse til en given aktivitet afgøres spørgsmålet af bortforpagter. Forpagter er således forpligtet til at forelægge eventuelle tvivlsspørgsmål for bortforpagter til dennes endelige afgørelse i god tid forud for et givent arrangements planlægning og afholdelse.

Forpagter må ikke uden bortforpagterens skriftlige samtykke benytte det forpagtede til andet formål.

§ 4. Forpagtningsafgift

Den årlige forpagtningsafgift udgør kr. 508.000,00 kr. Beløbet indeholder ikke moms. Forpagtningsafgiften betales til bortforpagteren forud for et år af gangen inden udgangen af januar måned.

Forpagtningssafgiften betales til bortforpagteren forud for et år af gangen inden udgangen af januar måned.

Ved fremtidige ændringer i bortforpagterens udgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt. Forhøjelse eller nedsættelse af forpagtningssafgiften vil ske bl.a. på grundlag af forbrugsændringer, stigninger i forsikringspræmier eller stigning i skatter og afgifter.

§ 5. Øvrige udgifter

Udgifter forbundet med levering af el, vand og varme er indeholdt i forpagtningssafgiften og afregnes ikke særskilt.

Bortforpagter afholder udgifterne til renovation samt ejendoms- og inventarforsikring.

Forpagteren afholder selv alle øvrige udgifter af enhver art forbundet med det forpagtedes drift.

§ 6. Renholdelse

Bortforpagter forestår vedligehold af ejendommens udenoms arealer, herunder snerydning og græsslåning, i og omkring det forpagtede samt afholder udgiften hertil. Bortforpagter afholder desuden udgifterne til nødvendig indvendig vedligehold.

§ 7. Vedligeholdelse

Det forpagtede overtages som beset og i den stand, hvori det er og forefindes.

Det forpagtede skal afleveres ved afslutningen af forpagtningsforholdet i en stand, der ikke er ringere end ved overtagelsen.

Bortforpagter har pligt til at foretage nødvendig udvendig og indvendig vedligeholdelse af det forpagtede i aftaleperioden. Forpagter skal foretage vedligeholdelse på egne installationer og løsøre samt renholdelse af gulve og vægge således, at lokalerne fremstår i normal pæn vedligeholdelsesstand.

Forpagteren må for egen regning foretage ombygning af det forpagtede mod forud indhentet tilladelse fra bortforpagter. Forinden skal der tillige være givet tilladelse fra de respektive myndigheder. Ansvar for overholdelse af myndighedskrav påhviler forpagteren.

§ 8. Vilkår vedrørende forsikring

Bortforpagter tegner og afholder udgiften til ejendoms- og inventarforsikring til dækning af forpagters inventar. Øvrige udgifter til ønskede forsikringer afholdes af forpagter.

§ 9. Tilsyn

Bortforpagter eller en af bortforpagter dertil bemyndiget har til enhver tid ret til fri og uhindret adgang til det bortforpagtede med henblik på at foretage tilsyn, vedligeholdelse, undersøgelser eller tilsvarende.

Til brug for bedømmelse af, om forpagteren overholder sine forpligtelser, er bortforpagter til enhver tid berettiget til at foretage eller lade foretage de fornødne undersøgelser, ligesom forpagter til

§ 10. Reklamer

Skilte og reklamer skal godkendes af bortforpagter.

§ 11. Øvrige tilladelser

Det påhviler forpagteren selv at indhente alle de fornødne tilladelser fra offentlige myndigheder, der er påkrævet for en eventuel benyttelse af området eller udøvelse af aktiviteter på området.

Forpagteren er ansvarlig for, at de offentlige myndigheder fastsatte krav efterkommes.

§ 12. Misholdelse

Såfremt en af parterne misholder sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale, er den anden part – såfremt han vil påberåbe sig misholdelsen – forpligtet til ved anbefalet brev at pålægge den misholdende part at bringe misholdelsen til ophør inden en frist på 30 dage regnet fra påkravets modtagelse. Såfremt misholdelsen er af en sådan karakter, at en fuldstændig efterlevelse af de kontraktlige forpligtelser kræver foranstaltninger gennemført, som rimeligvis vil strække sig ud over fristen for forholdets berigtigelse, anses fristen for suspenderet fra det tidspunkt, hvor den misholdende part har iværksat foranstaltningerne, forudsat at disses gennemførelse til stadighed fremmes mest muligt.

Såfremt den misholdende part undlader at efterleve et påkrav meddelt i henhold hertil, er den anden part berettiget til at ophæve nærværende aftale uden yderligere varsel.

Ved en parts væsentlige misholdelse af aftalen kan denne ophæves med øjeblikkelig varsel af den anden part.

Som væsentlig misholdelse anses blandt andet (listen er ikke udtømmende):

- Forpagter undlader at betale forpagningsafgift i overensstemmelse med forpagningsaftalens bestemmelser.
- Forpagter standser sine betalinger, kommer under konkurs eller skifteretsbehandling eller der indledes forhandling om tvangsakkord.
- Forpagter ofte og gentagne gange gør sig skyldig i misholdelse i øvrigt af nærværende forpagningsaftale, og hvorom bortforpagter har meddelt påkrav, som forpagter har undladt at efterleve.

§ 13. Erstatning

For spørgsmål om erstatning gælder dansk rets almindelige regler.

§ 14. Afståelse og videreforgtning

Der er ikke under nogen omstændigheder afståelsesret. Videreforgtning er tilladt såfremt betingelserne herfor jf. aftalens § 3 tagtages.

§ 15. Kontraktændringer

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne aftale skal være skriftlige for at være bindende.

Med mindre andet fremgår af parternes aftale skal ændringer og tilføjelser til denne aftale ikke indebære, at der anses at foreligge en ny forpagtningssaftale mellem parterne.

Det bemærkes, at enhver tilretning af nærværende forpagtningssaftale, begrundet i pålæg, vejledende udtalelser eller andet fra de kommunale tilsynsmyndigheder eller konkurrencemyndigheder kan ske, på den for forpagteren mindst indgribende måde, uden at der herved er tale om misligholdelse fra bortforpagterens side.

Sådanne tilretninger giver forpagteren ret til at kræve forpagtningssaftalen genforhandlet indenfor 3 måneder. Såfremt der ikke indenfor disse 3 måneder kan opnås enighed om en fortsættelse af forpagtningsforholdet, kan forpagteren opsige forpagtningssaftalen med 3 måneders varsel.

§ 16. Tvister

Tvister, der ikke umiddelbart kan løses ved aftale mellem bortforpagter og forpagteren, afgøres af de almindelige domstole.

§ 17. Omkostninger

Hver part betaler de udgifter, de måtte have haft til juridisk eller anden assistance i forbindelse med aftalens indgåelse.

§ 18. Erklæring.

Parterne erklærer sig med sine underskrifter enig i alle ovenstående aftaleforhold. Aftalen pålægger FredericiaLive at overtage driften af lokalerne i Tøjhuset med de dertil hørende forpligtelser overfor Fredericia Kommune jf. aftalens formålsbestemmelse. Det er således parternes hensigt, at nærværende aftale skal være en forpagtningssaftale og derfor alene skal reguleres efter aftalens bestemmelser og fortolkes i overensstemmelse aftalens indhold og dens formål.

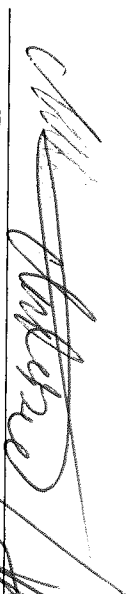
Fredericia, den 21/6 2017

Som bortforpagter:

Fredericia, den 19/7 2017

Som forpagter:


Fredericia Kommune


For FredericiaLive