

Forpagtningsaftale

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

bortforpagter til

Foreningen FredericiaLive
Eksercerhuset, Øster Voldgade 16, 7000 Fredericia
(i det følgende kaldet forpagter)

Følgende bygning beliggende på matrikel nr. 509, Fredericia Bygrunde, på følgende adresse:
Øster Voldgade 18n, 7000 Fredericia. Omfattende Eksercerhuset.

Formål

Formålet med nærværende aftale er at sikre, at bygningerne omfattet af denne aftale anvendes til kulturelle aktiviteter i overensstemmelse med foreningsvedtægternes § 2 (**vedlagt som bilag 1**):

- a. At skabe et forum, der fremmer musik og andre kulturelle aktiviteter.
- b. At være partner i udviklingen af det lokale musikliv.
- c. At drive og administrere lokalerne i Tøjhuset samt evt. andre lokaler.
- d. At drive og administrere koncert- og eventaktiviteter.

Forpagter er forpligtet til at arbejde for formålets fremme samt til at foretage markedsføring i nødvendigt omfang således, at aktiviteterne i Tøjhuset og Eksercerhuset 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 d. 1. juli 2021

For forpagtningen gælder følgende vilkår:

§ 1. Forpagtningens omfang.

Forpagtningen omfatter bygningerne beliggende på følgende adresse: Øster Voldgade 16, 7000 Fredericia

Bygningernes 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, dyrevæmsloven, vandløbsloven, okkerloven, landbrugsloven, eller privatretlige og offentligretlige servitutter og lignende.

§ 2. Forpagtningens begyndelse og ophør.

Forpagtningen træder i kraft den 1. juli 2021 og løber i 3 år.

Den fastsatte forpagtningsafgift jf. aftalens § 4 ligger 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 1 års skriftlige varsel til ophør den 1. i en måned. Aftalen kan af bortforpagter opsiges med et tilsvarende varsel såfremt den kommunale støtte, som nærværende 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. foreningsvedtægtemes § 2 hvori der i det hele 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 mod et mindre vederlag til forpagter. Vederlaget dækker over forpagterens udgifter forbundet med brugen og afholdelsen af arrangementet. 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, dog kun udenfor det tidsrum, hvor det forpagtede benyttes til kulturelle aktiviteter. Er arrangementet i sin helhed eller brugeren støttet af Fredericia Kommune, betaler brugeren et mindre vederlag til forpagteren, der dækker forpagterens udgifter forbundet med brugen og afholdelsen af arrangementet. For arrangementer, der ikke er støtte eller kun delvist støttet samt brugere, der ikke er støttet af Fredericia Kommune, opkræver forpagteren et vederlag svarende til markedsafgiften/markedslejen. Lejen, svarende til markedslejen, opgøres for hvert enkelt arrangement ud fra objektive kriterier så som antallet af deltager, behovet for teknisk assistance, personale m.v.

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

Ved tvivl om det forpagtedes anvendelse til en støttet eller ikke støttet 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. 809.120,00 kr. Beløbet indeholder ikke moms. Forpagtningsafgiften betales til bortforpagteren forud for et år af gangen inden udgangen af januar måned.

Forpagtningsafgiften 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 udgangspunktet. Forhøjelse eller nedsættelse af forpagtningsafgiften vil ska 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 forpagtningsafgiften 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.

§ 7. Vedligeholdelse

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

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

Bortforpagter afholder udgifterne til nødvendig indvendig og udendørs vedligehold.

Forpagter skal foretage vedligeholdelse på egne installationer og løsøre samt renholdelse af gulve og vægge således, at lokalerne fremstår i en normal og pæn vedligeholdelsesstand.

Forpagteren må for egen regning foretage ombygningen af det forpagtede mod forud indhentet tilladelse fra bortforpagter. Foruden 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 det 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 kan udarbejde egne undersøgelser med hjælp fra Fredericia Kommune.

§ 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 af offentlige myndigheder fastsatte krav efterkommes

§ 12. Misligholdelse

Såfremt en af partnerne misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale, er den anden part – såfremt han vil påberåbe sig misligholdelsen – forpligtet til ved anbefalet brev eller e-mail at pålægge den misligholdende part at bringe misligholdelsen til ophør inden en frist på 30 dage regnet fra påkravets modtagelse. Såfremt misligholdelsen er af en sådan karakter, at en fuldstændig efterlevelse af de kontraktlige forpligtelser kræver foranstaltninger gennemført, som rimeligvis vil strække sig udover risten for forholdets berigtigelse, anses fristen for suspenderet fra det tidspunkt, hvor den misligholdende part har iværksat foranstaltninger, forudsat at disse gennemføres til stadighed fremmest muligt.

Såfremt den misligholdende part underlader 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 misligholdelse af aftale kan denne ophæves med øjeblikkelig varsel af den anden part.

Som væsentlig misligholdelse anses blandt andet (listen er ikke udtømmende)

- Forpagter undlader at betale forpagtningsafgift
- Forpagter standser sine betalinger, kommer under konkurs eller skifteretsbehandling eller der indledes forhandling om tvangsakkord
- Forpagter ofte og gentagne gange gør sig skyldig i misligholdelse i øvrigt af nærværende forpagtningsaftale, og hvorom bortforpagter har meddelt påkrav, som forpagt har undladt at efterleve

§ 13. Erstatning

For spørgsmål om erstatning gælder dansk rets almindelige regler

§ 14. Afståelse og videreforgpagtning

Der er ikke under nogen omstændigheder afståelsesret. Videreforgpagtning er tilladt såfremt betingelserne herfor jf. aftales § iagttages.

§ 15. Kontraktændringer

Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne aftale skal være skriftlige for at være bindende. Medmindre andet fremgår af partnernes aftale skal ændringer og tilføjelse til denne aftale ikke indebære, at der anses at foreligge en ny forpagtningsaftale mellem parterne.

Det bemærkes, at enhver tilretning af nærværende forpagtningsaftale, 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 bortfragterens side.

Sådanne tilretninger giver forpagteren ret til at kræve forpagtningsaftale genforhandlet indenfor 3 måneder. Såfremt der ikke indenfor disse 3 måneder kan opnås enighed om en fastsættelse af forpagtningsforholdet, kan forpagteren opsige forpagtningsaftalen 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

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

Fredericia d. / 2021

Fredericia d. / 2021

Som bortforpagter:

Som forpagter:

Bodil Schelde Jensen

FredericiaLive

