

BETINGET TIDSBEGRÆNSET FORPAGTNINGSKONTRAKT

Mellem København Kommune
Kultur- og Fritidsforvaltningen
v/KulturN, Nørrebrohallen
Nørrebrogade 208
1602 København V
(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 Nørrebrohallen, Nørrebrogade 208, 2200 København N.

1. BAGGRUND

- 1.1 Denne forpagtningskontrakt er indgået på baggrund af det udarbejdet tilbudsmateriale og Forpagters tilbud med bilag, jf. **Bilag 2**.
- 1.2 Bortforpagter lejer caféen i Nørrebrohallen, Nørrebrogade 208, 2200 København N (herefter ”Lejemålet”) af Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, Nyropsgade 1, 5. sal, 1602 København V, som har godkendt at der indgås aftale om forpagtnings af caféen. Lejemålet er uopsigeligt indtil et år efter kontraktens indgåelse.
- 1.3 Ejendommen anvendes som idræts- og kulturhus (herefter benævnt ”Nørrebrohallen”), herunder i vid udstrækning til sport, møder og kulturelle aktiviteter. Nørrebrohallens anvendelse, 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 Nørrebrohallens profil, og at der som følge af caféens centrale placering i Nørrebrohallen opnås et tilfredsstillende samarbejde. Tillige er tidsbegrænsningen sagligt begrundet i Bortforpagters ønske om at kunne tilpasse kontrakten, såfremt driftskontrakten om Nørrebrohallen måtte ændre sig.

2. DET FORPAGTEDE

2.1 Det forpagtede omfatter caféen beliggende i Nørrebrohallen, Nørrebrogade 208, 2200 København N, 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**:

Køkkenareal	ca.	30 m ²
Serveringsareal (cafeområde)	ca.	290 m ²
Depotrum	ca.	35 m ²
Toilet (personale)	ca.	5 m ²
Opvask	ca.	12 m ²
Depot/kontor	ca.	15 m ²
I alt	ca.	387 m ²

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

2.4 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.

2.5 Der er plads til 100 spisende 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 spisende personer i serveringsarealet. Efter biblioteksflytningen er det vurderet at der er plads til 70 spisende gæster

3. FORPAGTNINGENS BEGYNDELSE OG OPHØR

3.1 Forpagtningen tager sin begyndelse den 1. maj 2018 (herefter ”overtagelsesdagen”) og ophører automatisk uden yderligere varsel 4 år efter. Senest den 1. maj 2021 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 ledelsen for Nørrebrohallens 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 Nørrebrohallens 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 Nørrebrohallens forudgående samtykke.
- 4.2 Caféen skal drives under hensyntagen til Nørrebrohallens lokale og kulturelle funktion og med henblik på at betjene Nørrebrohallens gæster, ansatte og foreninger i Nørrebrohallen bedst muligt. Forpagter skal således til enhver tid være opmærksom på og bidrage til den integrerede funktion, caféen har i Nørrebrohallen og i Nørrebrohallens aktiviteter og arrangementer. Det forventes, at forpagter forhandler klubpriser til foreninger, der har klublokaler. Aktuelt drejer det sig om to klubber.
- 4.3 Forpagter er forpligtet til dagligt i Nørrebrohallens café's åbningstider, jf. pkt. 4.11 til pkt. 4.15, at tilbyde et varieret udbud af mad og drikkevarer, som efterspørges af hallens brugere. Københavns Kommune har et mål om, at 90 % udbuddet af mad og drikkevarer skal bestå af økologiske varer, og Forpagter forventes at efterleve dette mål.
- 4.4 Ledelsen for Nørrebrohallen 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.
- 4.5 Forpagter er forpligtet til at tilbyde leverance af mad og drikkevarer til aktiviteter og arrangementer i Nørrebrohallen, herunder aktiviteter og arrangementer, der også omfatter det forpagtede, til caféens sædvanlige priser.
- 4.6 Nørrebrohallens brugere må ikke medbringe mad og drikkevarer i Nørrebrohallen, Nørrebrohallen forbeholder sig dog ret til, at brugerne af Multisalen selv står servering og forplejning, herunder eventuelt vælge en anden leverandør
- 4.7 Bortforpagter er ved forpagtingens 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 Nørrebrohallen, 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 Nørrebrohallens forudgående samtykke.

- 4.8 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.
- 4.9 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.
- 4.10 Forpagter er forpligtet til hurtigst muligt at underrette ledelsen for Nørrebrohallen om ethvert forhold vedrørende det forpagtede, ligesom Forpagter er forpligtet til på anfordring at udlevere alt skriftligt materiale vedrørende det forpagtede til ledelsen for Nørrebrohallen.
- 4.11.1 Forpagter er forpligtet til at holde caféen åben for Nørrebrohallens brugere. Ved underskrivelsen af denne forpagtningskontrakt er åbningstiderne for Nørrebrohallen:

Fra den 1. oktober til den 30. april

Mandag-torsdag kl. 06.45-23.30

Fredag kl. 06.45-21.30

Lørdag-søndag kl. 08.00-21.30

Fra den 1. maj til den 30. juni samt fra den 1. august til den 30. september

Mandag-torsdag kl. 06.30-23.30

Fredag kl. 06.45-21.30

Lørdag kl. 09.45-17.45

Søndag kl. 12.45-20.45

Fra den 1. juli til den 31. juli

Mandag-fredag kl. 16.00-22.00

Lørdag-søndag lukket

Forpagter er forpligtet til at holde åbent i ovenstående tider dog gives der mulighed for at åbne senest tre timer efter hallens åbning på hverdage samt lukke en time før hallens lukning på hverdage.

Nørrebrohallen har normalt lukket på helligdage.

Forpagter er dog berettiget til at holde åbent alle dage på året i tidsrummet fra kl. 06.00-02.00.

- 4.12 Forpagter er bekendt med og accepterer, at Nørrebrohallen som udgangspunkt er lukket på helligdage samt sommeråbningstider. Forpagter er dog berettiget til at holde åbent uden for Nørrebrohallens åbningstider jf. punkt 4.11.
- 4.13 Uanset pkt. 4.12 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 Nørrebrohallen. Bortforpagter er berettiget til med 4 ugers forudgående varsel at ændre minimumsåbningstiderne efter pkt. 4.12.
- 4.14 Det forventes, at Forpagter holder åbent ved arrangementer udover åbningstiden. Forpagter er ansvarlig for enhver skade, herunder hændelige skader, i den øvrige del af Nørrebrohallen, såfremt Forpagter anvender det forpagtede udenfor åbningstiderne angivet i pkt. 4.12 til pkt. 4.14. Tillige er Forpagter forpligtet til at afholde enhver udgift til alarm, vagtmand og lignende samt at rengøre den øvrige del af Nørrebrohallen, såfremt Forpagter anvender serveringsarealet mv. udenfor åbningstiderne, jf. pkt. 4.12 til pkt. 4.14, idet den øvrige del af Nørrebrohallen skal fremstå som før anvendelsen.
- 4.15 Forpagter er forpligtet til minimum én gang om måneden at afholde møde med ledelsen for Nørrebrohallen vedrørende anvendelsen af det forpagtede og Nørrebrohallen.
- 4.16 Ledelsen for Nørrebrohallen kan til enhver tid udfærdige en husorden samt ordensregler for Nørrebrohallen og det forpagtede.
- 4.17 Forpagter er forpligtet til - eventuel via leverandøraftale - at tilbyde automatsalg af drikkevarer og sund snack eller lign. med henblik servering udenfor normal åbningstid. Forpagter står selv for elforbruget i forbindelse med automaterne Placering af og antallet automater skal godkendes af Bortforpagter.

5. ANDRES BENYTTELSE AF DET FORPAGTEDE

- 5.1 Nørrebrohallens brugere har til enhver tid, herunder uden for caféens åbningstid, adgang til serveringsarealet, idet Forpagter ikke kan betinge adgangen af, at der købes mad, drikkevarer eller lignende i caféen.
- 5.3 Nørrebrohallens brugere er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer udelukkende til babyer i serveringsarealet i caféen.
- 5.4 Bortset fra pkt. 5.3 er Nørrebrohallen brugere og personale ikke berettiget til at medbringe mad og drikkevarer i serveringsarealet.

6. BENYTTELSE AF EJENDOMMEN

- 6.1 Forpagter er bekendt med evt. støjgener fra aktiviteterne og arrangementerne i Nørrebrohallen, og kan ikke gøre mangelfindelser af nogen art gældende som følge heraf, herunder ophæve denne forpagtningskontrakt eller kræve et forholdsmæssigt afslag.

- 6.2 Nørrebrohallens brugere, som Nørrebrohallen giver fuldmagt hertil, er berettiget til at opkræve entré ved aktiviteter og arrangementer i Nørrebrohallens øvrige lokaler og områder.
- 6.3 Nørrebrohallens brugere må ikke medbringe mad og drikkevarer i Nørrebrohallen, bortset fra Multisalen. I Multisalen er brugerne/lejerne berettiget til selv at medbringe mad og drikkevarer, herunder eventuelt vælge en anden leverandør.
- 6.4 Nørrebrohallens personale er berettiget til at medbringe mad og drikkevarer til eget brug i Nørrebrohallen, 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 Bruttoomsætningen beregnes eksklusiv moms og omfatter enhver indtægt fra det forpagtede.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 Én gang årligt, den 1. januar, dog første gang den 1. januar 2019, forhøjes den årlige minimumsforpagtningsafgift med 3 % af den pr. 31. december året før gældende minimumsafgift.
- 7.6 Den til enhver tid gældende forpagtningsafgift kan ikke nedsættes.

8. REFUSIONSOPGØRELSE

- 8.1 Der udarbejdes ikke refusionsopgørelse.

9. DEPOSITUM

- 9.1 Samtidig med underskrivelsen af denne forpagtningsaftale betaler Forpagter et depositum, stort 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 pengeinstitutsgaranti på anfordringsvilkår. Pengeinstitutsgarantien 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. Pengeinstitutsgarantien kan ikke kræves reguleret og frigives i overensstemmelse med pkt. 9.3.

10. VAND, EL, OG RENOVATION

- 10.1 Forpagter betaler udover forpagtningsafgiften det forpagtedes andel af ejendommens udgifter til vand, el og renovation.

10.2

Forpagter afholder herudover udgifterne for forbrug af el og vand, som afregnes efter bimålere hver måned efter reelt forbrug. Der er etableret nyt målerfelt, hvorefter afregning af el-forbrug afregnes direkte med energiselskabet. Forpagter indgår selv aftale med renovationsfirma vedrørende renovation.

- 10.3 Forpagters bortskaffelse af renovation sker for forpagters egen regning. Forpagter er berettiget og forpligtiget til at anvende en af Nørrebrohallen anvist plads til håndtering af renovation. Forpagter er ikke berettiget til at opbevare glas, flasker eller storskrald på ejendommen uden Nørrebrohallens tilladelse.

- 10.4 Forpagter er forpligtiget til at betale det forpagtedes andel af vand på grundlag af særskilte bimålere og forsyningselskabets gennemsnitspris for vand i den pågældende periode. Parterne aflæser i fællesskab bimåleren hver den 1. i måneden.

- 10.5 Forpagters årlige andel af de i pkt. 10.2 til pkt. 10.4 nævnte udgifter anslås à conto som følger:

Det forpagtede

Vand - bimåler	300 kr. pr. måned
----------------	-------------------

- 10.6 Bortforpagter gør opmærksom på, at udgifterne til vand er anslået skønsmæssigt. 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 300 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.

- 10.8 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.
- 10.9 Regnskabsperioden for udgifterne pkt. 10.2-10.5 løber fra den 1. januar til den 31. december.
- 10.10 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 Såfremt Forpagter opretter egen hjemmeside for caféen, er Forpagter forpligtet til at sikre, at der fra denne hjemmeside linkes til Nørrebrohallens hjemmeside.
- 11.3 Forpagter er bekendt med og accepterer, at det forpagtede ikke omfatter telefon, dankortterminal og lignende.
- 11.4 Nørrebrohallen er til enhver tid berettiget til at installere alarm i serveringsarealet, og Nørrebrohallen skal til enhver tid have adgang til alarmer.
- 11.5. Forpagter er efter lukketid ansvarlig for at aflåse Nørrebrohallen samt tilkoble alarm.

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 Nørrebrohallens 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.

13. PERSONALE

Det er Bortforpagters vurdering, at der ikke er nogle medarbejdere beskæftiget med driften i cafeen på tidspunktet for Forpagterens overtagelse, hvorfor det er Bortforpagters vurdering, at virksomhedsoverdragelsesloven ikke finder anvendelse, da der ikke antages at være nogle medarbejdere at overdrage. Såfremt det måtte vise sig, at der sker virksomhedsoverdragelse af medarbejdere eventuelt på baggrund af Forpagterens efterfølgende handlinger, kan Bortforpagter ikke gøres ansvarlig herfor, og Forpagter kan ikke på denne baggrund kræve kompensation af Bortforpagter.

Bortforpagter ikke taget stilling til om virksomhedsoverdragelsesloven finder anvendelse i forbindelse med et genudbud af opgaven. Forpagteren skal i forbindelse med opgavens genudbud bistå med tilvejebringelse af enhver oplysning om medarbejderforhold, som Københavns Kommune begærer til brug for udarbejdelse af udbudsmateriale. Forpagteren må ikke ændre løn- og ansættelsesvilkår for medarbejderne på opgaven i de sidste 6 måneder før kontraktens udløb, medmindre der er tale om generelle reguleringer, som følge af overenskomstmæssige forpligtelser.

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 Der er forefindes ikke personladeomklædning og –bad i forbindelse med forpagtningen, men de offentlige personale og baderum kan frit benyttes inden for hallens åbningstid.
- 13.4 Forpagter er forpligtet til at indhente børneattester på deres medarbejdere. Der henvises til, at det praktiske vedrørende indhentelse af børneattester fremgår af politiets hjemmeside: <https://www.politi.dk/da/borgerservice/straffeattest/boerneattest>

14. FORSIKRING

- 14.1 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 Nørrebrohallen.

15. NYANSKAFFELSER

- 15.1 Forpagter er berettiget til at købe og installere nyt inventar til brug for køkkenet uden ledelsen for Nørrebrohallens 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 køkkenet med ledelsen for Nørrebrohallens forudgående skriftlige samtykke, hvis anskaffelsesprisen for det enkelte inventar overstiger 10.000 kr. eksklusiv moms. Ledelsen for Nørrebrohallens godkendelse er betinget af, at ledelsen for Nørrebrohallen 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 Nørrebrohallen kan alene afvise godkendelsen af saglige grunde, herunder at 1) tilbuddene 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 Nørrebrohallen 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 Nørrebrohallen 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 Nørrebrohallen.

- 16.2 Forpagter er ikke berettiget til at foretage ændringer af det forpagtede uden ledelsen for Nørrebrohallen forudgående skriftlige samtykke.
- 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 ledelsen for Nørrebrohallens forudgående skriftlige samtykke.
- 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) dørgræb, hængsler, dørpumper og beslag, låse og nøgler, c) afløbsinstallationer, herunder fedtbrønd og fedtudskillere, 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 forpligtet til 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 compensation, at anskaffe inventar, der modsvarer tidens krav.
- 17.4 Den indvendige vedligeholdelse af den øvrige del af Nørrebrohallen påhviler Bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende vedligeholdelsen af den øvrige del af Nørrebrohallen, herunder at ophæve denne forpagtningskontrakt, kræve erstatning eller et forholdsmæssigt afslag i betalingerne efter pkt. 7 og pkt. 10.
- 17.5 Ledelsen for Nørrebrohallen 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 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 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 Nørrebrohallen 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 Nørrebrohallen påhviler Bortforpagter. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende vedrørende renholdelsen af den øvrige del af Nørrebrohallen, 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 forpagtingens 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 forpagtingens ophør.
- 19.4 Bortforpagter er ved forpagtingens 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:

Forpagningens 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 forpagningens 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 forpagningens 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 forpagningens 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 ved Forpagters væsentlige misligholdelse. Som væsentlig misligholdelse betragtes blandt andet følgende, idet oplystningen 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 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** kontrakten opnår politisk godkendelse af Kultur- og Fritidsforvaltningen
- at** forpagter opnår samtlige tilladelser og godkendelser til at anvende det forpagtede som aftalt, herunder alkoholbevilling, næringsbrev og polititilladelse,
- 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 Tilbudsmaterialet, er gældende som supplement til denne forpagtningskontrakt.

24.2 I tilfælde af uoverensstemmelser mellem tilbudsmaterialet, Forpagters tilbud, jf. Bilag 2, og denne forpagtningskontrakt, har denne forpagtningskontrakt forrang.

25. BILAG

- Bilag 1. Tilbudsmateriale
- Bilag 2. Tilbudsskema
- Bilag 3. Tegning af det forpagtede
- Bilag 4. Inventarliste med parternes underskrift

- Bilag 5. Tro og love erklæring
- Bilag 6. Menu- og prisforslag
- Bilag 7. Tidsplan for byggearbejde
- Bilag 8. Illustreret byggeprogram for biblioteksflytning

København, den / 2018

København, den / 2018

For Bortforpagter:

For Forpagter:

Nørrebrohallen
v/

Caféens navn
v/

eDoc 2015-0211195