

## BILAG 3

### Udkast til forpagtningskontrakt

SKAL IKKE UDFYLDES AF TILBUDSGIVER. DETTE VIL BLIVE VARETAGET AF FREDERICIA KOMMUNE I FORBINDELSE MED INDGÅELSE AF EN ENDELIG AFTALE.

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

bortforpagter til

XXX

(i det følgende kaldet forpagter)

Kiosk i Madsby Legepark, Fredericia.

Formålet med nærværende kontrakt er at sikre, at der i sæsonen fra Påske/ dog senest 1. april til og med efterårsferien i uge 42 findes et salgssted i Madsby Legepark. Se nærmere i *bilag 1*. Fra uge 43 og frem til 31. marts året efter står Madsby Legepark, eller dennes udpegede forening, selv for alt salg af mad og drikkevarer.

Forpagter skal desuden:

- skabe en god og venlig atmosfære
- bistå gæsterne med oplysninger og vejledning i rimeligt omfang med henblik på et udbytterigt ophold i Madsby Legepark.

Nærværende kontrakt træder i kraft \*[indsæt dato].

For forpagtningen gælder følgende vilkår:

#### § 1. Forpagtningens omfang.

Forpagtningen omfatter en kiosk beliggende i Madsby Legepark. Kioskens areal er ca. 50 m<sup>2</sup> med betjeningsluger på 5 sider. Der er faste installationer, herunder borde under alle betjeningslugerne, central køkkenø, separat anretterkøkken, separat toilet og mindre opbevaringsrum på loftet. Der er endvidere en overdækket mellemgang til en ca. 10 m<sup>2</sup> stor tilbygning med fryserum. Forpagter indkøber selv øvrigt inventar nødvendigt til driften. Kiosken er indtegnet på bilag 1 i annonceringsmaterialet.

Bortforpagter opstiller bord/bænksæt på flisearealet, som må benyttes af alle Legeparkens gæster, uanset om de har handlet i kiosken eller medbragt mad og drikkevarer selv.

Der udfærdiges en inventarliste ved overtagelse af forpagtningen, men det er som udgangspunkt kun de fasteinstallationer herunder fastgjorte borde, vaske, lysarmaturer, som forpagtningen omfatter.

## **§ 2. Ren- og vedligeholdelse**

Forpagter forpligter sig til, at kiosken altid fremstår rengjort. Flisebelægningen rundt om kiosken skal fejes og renholdes af forpagteren og bortforpagter opstiller og vedligeholder bord/bænksæt på flisebelægningerne. Forpagter opstiller 3-4 affaldskurve på flisebelægningerne rundt ved kiosken og sørger selv for tømning og vedligeholdelse af disse. Der må opsættes sandwichskilte på flisearealet og ved grusvejen.

Kiosken overtages i vedligeholdte stand, og skal afleveres igen ved afslutningen af forpagtningsforholdet i samme stand som ved overdragelsen.

Forpagteren har alt indvendig vedligeholdelse inkl. vedligeholdelse på egne installationer og løsøre og renholdelse af samme, og maling og vedligehold af gulve og vægge. Bortforpagter har ansvaret for vedligehold og reparationer af elinstallationer (undtagen forbrug af pærer m.m.), vand, varme og kloak og faste installationer.

## **§ 3. Forpagningens begyndelse og ophør.**

Forpagningen begynder den 1. jan. 2023 og udløber den 31. okt. 2025 uden yderligere varsel. Aftalen kan forlænges med yderligere 2 år efter gensidig aftale mellem parterne.

Såfremt forlængelse ønskes, skal bortforpagteren give meddelelse herom til forpagteren senest den 31. okt. 2024. Aftale om forlængelse skal være opnået mellem parterne senest den 31. dec. 2024.

## **§ 4. Kioskens anvendelse**

Kiosken må alene anvendes efter formålet til brug for salg af is, slik, drikkevarer og kun som anført på *bilag I*.

Ved tvivl om hvorvidt et produkt kan sælges fra pladsen afgøres spørgsmålet af bortforpagteren.

Forpagter må ikke uden bortforpagteres skriftlige samtykke benytte kiosken til andet formål.

Forpagter er forpligtet til at overholde den for området gældende lokalplan, hvis en sådan findes, samt øvrige offentlige forskrifter, ligesom forpagter har det fulde ansvar og risiko for kioskens indretning og anvendelse, herunder endvidere i det omfang indretningen og anvendelsen er en følge af forpagters virksomhed.

## **§ 5. Forpagtningsafgift**

Den årlige forpagtningsafgift udgør kr. xxx, der vurderes at være markedsværdien. Viser det sig senere, at markedslejen er en anden, forbeholdes ret til at regulere forpagtningsafgiften til markedsværdien. Ud over forpagtningsafgiften betales årligt 40.000 kr. i markedsføringstilskud.

Forpagtningsafgiften betales til bortforpagteren forud for 1/2 år ad gangen den 1. januar og den 1. juli. Markedsføringstilskuddet betales til bortforpagteren hvert år den 1. maj.

Der betales ikke depositum, men i forbindelse med indgåelse af forpagtningsforholdet stiller forpagteren en bankgaranti i form af en anfordringsgaranti. Anfordringsgarantien tjener til sikkerhed for betaling af forpagtningsafgift, forudbetalinger og andre kontraktmæssige forpligtelser. Anfordringsgarantien ansættes til kr. 100.000.

## **§ 6. Øvrige udgifter**

Forpagter afregner forbrug af el og vand direkte med forsyningsselskaberne efter måler. Forpagter har pligt til at lade sig registrere hos disse som selvstændig bruger.

Forpagter sørger selv for sortering og bortskaffelse af pap, dåser, flasker og brændbart affald fra kiosken, hvilket skal ske i henhold til Fredericia Kommunes regulativ for affald.

## **§ 7. Vilkår vedrørende driften herunder åbningstid**

Forpagter forpligter sig til, som minimum at følge Madsby Legeparks åbningstider i perioden 1. april til og med efterårsferien uge 42, og det forventes, at der i sommerperioden holdes længere åbent i aftentimerne. Legeparkens åbningstider kan ses på parkens hjemmeside.

Forpagterens bemanning skal afspejle de aktuelle besøgstal. Dette sker i dialog med Legeparken, som orienterer forpagteren. Forpagter forpligter sig desuden til i højsæson (minimum skolernes sommerferie) at åbne et ekstra udsalgssted for at minimere kø. Placeringen af det ekstra udsalgssted aftales mellem parterne. Det ekstra udsalgssted kan være lukket efter aftale med Legeparken. Alternativt kan det aftales mellem Legeparken og forpagter, at forpagter har ekstra mandskab, der kan tilkaldes.

Forpagteren sørger for at oprette en hjemmeside, med link fra Legeparkens egen side, hvor sortiment samt åbningstider er opdateret.

Bortforpagtning af kiosken sker i henhold til lovbekendtgørelse nr. 727 af 7. juli 2009 om kompensation til handicappede i erhverv m.v. med senere ændringer. Se nærmere vilkår i § 13.

Forpagter er forpligtet til at tegne sædvanlig brand- og indboforsikring for løsøre og egne installationer. Forpagter skal på anmodning dokumentere, at forsikringerne er i kraft og overgive bortforpagter kopi af forsikringspolicer samt kvittering for præmiens betaling.

Bortforpagters egen forsikring dækker kun bygning og faste installationer.

## **§ 8. Krav til kiosken**

Udvendige ændringer skal aftales med bortforpagter. Forpagter står selv for evt. udgifter hertil.

## **§ 9. Reklamer**

Skilte og reklamer skal godkendes af Fredericia Kommune.

## **§ 10. Øvrige tilladelser**

Det påhviler forpagteren selv at indhente de fornødne tilladelser fra offentlige myndigheder, f. eks. fra arbejdstilsyn, fødevareregionen m.v., ligesom forpagteren skal have næringsbrev i henhold til lov om restaurations- og hotelvirksomhed.

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

## **§ 11. Misligholdelse**

Såfremt en af parterne misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt, er den anden part – såfremt han vil påberåbe sig misligholdelsen – forpligtet til ved anbefalet brev 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 ud over fristen for forholdets berigtigelse, anses fristen for suspenderet fra det tidspunkt, hvor den misligholdende part har iværksat foranstaltningerne, forudsat at disses gennemførelse til stadighed fremmes mest muligt.

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

Ved en parts væsentlige misligholdelse af kontrakten kan denne opsiges med øjeblikkelig varsel af den anden part.

Som væsentlig misligholdelse anses blandt andet:

- Forpagters manglende overholdelse af kontraktens § 14.
- Forpagter undlader at betale forpagtningsafgift i overensstemmelse med forpagtningsaftalens bestemmelser.
- Forpagter ikke stiller den i § 5 anførte sikkerhed.
- Forpagter standser sine betalinger, kommer under konkurs eller skifterets skifteretsbehandling eller der indledes forhandling om tvangsakkord.
- Forpagter mister de til driften af det forpagtede fornødne bevillinger.
- Forpagter ofte og gentagne gange gør sig skyldig i misligholdelse i øvrigt af nærværende forpagtningsaftale, og hvorom bortforpagter har meddelt påkrav, som forpagter har undladt at efterleve.
- Forpagter lever gentagne gange ikke op til fødevarestyrelsens smiley-ordning.

Da bortforpagter har et ønske om, at der på stedet til stadighed er mulighed for at købe forfriskninger, herunder is og slik anses det tillige for væsentlig misligholdelse at forpagter indleder betalingsstandsning eller går konkurs eller hvis kiosken er lukket i en sammenhængende periode på 14 dage i sæsonen uden forudgående aftale med Legeparken.

Ved ophævelse begrundet i misligholdelse er bortforpagter berettiget til at dække et eventuelt tab i den stillede anfordringsgaranti.

## **§ 12. Erstatning**

For spørgsmål om erstatning gælder dansk rets almindelige regler.

## **§ 13. Fremleje, afståelse og videreforgaftning**

Såfremt forpagter er en juridisk person er forpagter forpligtet til at videreforgafte kiosken i overensstemmelse med vilkårene i nærværende kontrakt og særligt lovbekendtgørelse nr. 727 af 7. juli 2009 om kompensation til handicappede i erhverv m.v. med senere ændringer. Bortforpagter skal godkende vilkårene for en videreforgaftning inden annoncering sker.

Er forpagter ikke en juridisk person kan kiosken ikke videreforgaftes.

Der er ikke under nogen omstændigheder afståelsesret eller ret til fremleje.

## § 14. Kontraktændringer

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

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

Det bemærkes, at enhver tilretning af nærværende forpagtningskontrakt, 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 forpagtningskontrakten genforhandlet indenfor 3 måneder. Såfremt der ikke indenfor disse 3 måneder kan opnås enighed om en fortsættelse af forpagtningsforholdet, kan forpagteren opsige forpagtningskontrakten med 6 måneders varsel.

## § 16. Omkostninger

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

Fredericia, den        /        2022

Fredericia, den        /        2022

Som bortforpagter:

Som forpagter:

---

Fredericia Kommune

### *Bilag 1*

Sortimentet i kiosken skal udover slik, is og alm. drikkevarer også omfatte madvaretilbud, der afspejler markedsprisen for lignende udsalgssteder. Fredericia Kommune ser gerne, at der er et sundt alternativ.

Drikkevarer omfatter kaffe, the og andre drikke, sodavand og øl, dog max lyst øl. Til specielle arrangementer (fx Sct. Hans aften m.v.), kan der sælges alm. øl. Forpagteren indhenter selv de fornødne tilladelser.

Madsby Legepark forbeholder sig ret til, eller videregive rettigheder til foreninger, at sælge forfriskninger og drikkevarer ved specielle arrangementer i sæsonen.