



NÆSTVED

# Forpagtningsaftale

---

Nærværende forpagtningsaftale indgås mellem

Næstved Kommune  
Teatergade 8  
4700 Næstved

(i det følgende kaldet Bortforpagteren),

Og

[firma]  
[adresse]  
[postnr. og by]

(i det følgende kaldet Forpagteren),

## § 1

### Aftalegrundlag

Denne Forpagtningsaftale er indgået efter tilbudsindhentning, hvorved Forpagteren opnåede tildeling.

Kontrakten beskriver Bortforpagterens og Forpagterens forpligtelser og rettigheder.

Kontraktgrundlaget består i prioriteret rækkefølge af:

Forpagtningskontrakt med bilag 1-7:

Bilag 1 Tilbudsliste

Bilag 2 Forpagters tilbud – sortiment og forretningskoncept

Bilag 3 Tro og loveerklæring vedr. udelukkelsesgrunde

Bilag 4 Tro og loveerklæring vedr. tilknytning til Rusland

Bilag 5 Tegningsmateriale

Bilag 6 Liste over inventar i caféen

Bilag 7 Næstved Kommunes indkøbspolitik

## § 2

### Det forpagtede

Forpagtningen omfatter café med dertilhørende serveringsareal, køkkenområde samt eventuelle udendørsområde, jf. vedlagte bilag 5.

I vedlagte bilag 6 findes en liste over medfølgende inventar, som stilles til rådighed af Forpagteren som en del af det forpagtede. Service og lign. vil blive indkøbt i samarbejde med Forpagter, for at sikre at det lever op til de nødvendige standarder og behov.

Det forpagtede overtages nystandsats og som beset og godkendt af Forpagter.

Der afholdes bygningssyn ved kontraktens indgåelse samt ved forpagtningsperiodens afslutning.

Forpagter overtager det forpagtede, herunder lokaler, faste indretninger og arealer nyistandsatte og som de er og forefindes på overtagelsesdagen.

Det forpagtede skal ved forpagtningsperiodens udløb afleveres nyistandsat svarende til det forpagtedes stand ved overtagelsen. Forpagter skal ved fratrædelse afhjælpe de mangler, der måtte være opstået i forpagtningsperioden, dog med respekt af almindeligt slid og ælde på inventar omfattet af bilag 5 og 6.

Ved overtagelsen, senest på overtagelsesdagen foretager parterne i fællesskab en gennemgang af driftsmateriel, inventar mv., således at det kan konstateres, om der er fejl eller mangler, og i bekræftende fald, hvorledes de udbedres af Bortforpagter.

### § 3

#### **Ikrafttræden og ophør**

Forpagtningsaftalen træder i kraft fra [Dato] (overtagelsesdagen) og udløber uden opsigelse eller anden varsel den [Dato].

Parterne indleder forhandling om eventuel forlængelse af Forpagtningsaftalen senest 6 måneder inden udløbstidspunktet, og forhandling skal være afsluttet senest 3 måneder inden udløbstidspunkt. Forpagtningsaftalen kan forlænges med 2 år.

Bortset fra misligholdelse, jf. § 23, er Forpagtningsaftalen uopsigelig for begge parter i de første 36 måneder efter ikrafttræden. Herefter kan Forpagtningsaftalen opsiges med mindst 3 måneders skriftligt varsel til udløb ved udgangen af en måned.

Forpagteren skal i passende tid før forpagtningen udløber, uanset udløbsårsag, sørge for opsigelse eller forflytning af personale med opsigelsesvarsel, så der ikke er fastansatte tilknyttet ved forpagtningens udløb. Bortforpagteren er ikke forpligtet til at overtage medarbejdere ved forpagtningens udløb, og Forpagteren skal friholde Bortforpagteren for ethvert krav i medfør af lov om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse (virksomhedsoverdragelsesloven).

Ved opsigelse fra Bortforpagters side - uanset årsagen hertil - tilkommer der ikke Forpagteren ret til erstatning eller anden godtgørelse som følge af opsigelsen. Det samme gælder ved kontraktens udløb eller ophør af andre grunde.

#### *Refusionsopgørelse*

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejder Bortforpagter sædvanlig refusionsopgørelse med hensyn til udgifter og indtægter, der skal periodeafgrænses med overtagelsesdagen som skæringsdag.

Refusionssaldoen berigtiges på anfordring.

### **§ 4**

#### **Samarbejde mellem Bortforpagter og Forpagter**

Forpagtningsaftalen forudsætter et godt og konstruktivt samarbejde mellem Bortforpagter og Forpagter, som pålægger parterne en gensidig forpligtelse til løbende at samarbejde for at sikre de bedst mulige rammer for driften af caféen, til gavn for svømmehallens og caféens brugere.

Som udgangspunkt skal Forpagter tilpasse udbuddet af mad- og drikkevarer fra caféen med den generelle efterspørgsel, aktiviteterne og arrangementerne i svømmehallen.

For at sikre dette er parterne forpligtede til at afholde status- og samarbejds møder hver 4. måned, hvor fælles anliggende kan drøftes. Deltagelse i disse møder er obligatoriske og honoreres ikke særskilt. Herudover er parterne hver for sig forpligtede til at sikre gensidig informationsudveksling hvis der er relevant information at dele.

Årets første status- og samarbejds møde afholdes i januar måned, hvor følgende punkter efter fast dagsorden skal drøftes:

1. Eventuelle vedligeholdelsesarbejder og ændringer i indretning m.v. i det følgende år.
2. Vurdering af caféens prisniveau og sortiment.

3. Løbende udveksling af information om aktiviteter og arrangementer i svømmehallen.
4. Den generelle tilfredshed med caféens drift.
5. Vurdering af prioriteringen mellem mad serveret i caféen og ud af huset.

Bortforpagter har forpligtelsen til at indkalde til møderne og udforme den endelige dagsorden.

## **§ 5 Anvendelse**

Forpagter skal i forpagtningsperioden drive almindelig café-virksomhed i det forpagtede med det formål at betjene svømmehallens besøgende bedst muligt, og under hensyn til det særlige område og de aktiviteter, der afvikles i svømmehallen. Levering af mad ud af huset accepteres i det omfang det ikke går ud over cafédriften i svømmehallen.

Forpagter skal selv skaffe sig de for driften af virksomheden nødvendige tilladelser, autorisationer og bevillinger.

Caféen skal dagligt tilbyde et sortiment der skal dække alle svømmehallens brugeres behov. Det forpagtede må ikke anvendes til anden erhvervmæssig virksomhed end den ovenfor nævnte, herunder anvendelse til private fester, medmindre dette skriftligt og i hvert enkelt tilfælde, er godkendt af Bortforpagter.

Såfremt der er tale om arrangementer der afholdes i Næstved Svømmehal, fx klubarrangementer, spa-arrangementer eller andet, har Forpagter lov til at levere forplejning til arrangementet efter aftale med arrangøren, men arrangøren af arrangementet er ikke forpligtet til at aftage forplejning fra Forpagter. Ekstern forplejning må gerne indtages i serveringsområderne, uden at Forpagter i den forbindelse kan opstille betingelser eller kræve betaling herfor. Dog må produktionskøkkenet ikke anvendes af andre end Forpagter, idet eksternt brug kan få indflydelse på de tilladelser m.v., som Forpagter har ansvaret for.

Virksomheden skal drives på en i enhver henseende respektabel måde, og Forpagteren er underkastet Bortforpagterens bestemmelser om opretholdelse af fornøden ro og orden i virksomheden og på de omkringliggende arealer, herunder bestemmelser om god renholdelse af bygninger og arealer.

Forpagteren skal umiddelbart efterkomme anvisninger fra levnedsmiddelkontrollen, arbejdstilsynet og andre offentlige myndigheder.

Det forpagtede må ikke benyttes til overnatning.

## **§ 6 Åbningstider**

Forpagter har ret til at fastsætte caféens åbningstider inden for svømmehallens åbningstider, som forventeligt er mandag til torsdag: 06.00 – 21.00, fredag 06.00-17.00 og weekender fra kl. 08.00-16.00

I hele juli måned samt på helligdage er svømmehallen forventelig åben fra kl. 08.00-18.00.

Forpagter er bekendt med og accepterer, at svømmehallen som udgangspunkt er lukket den 25. december og den 1. januar. Den 24. december lukker svømmehallen kl. 14.00.

## **§ 7 Sortiment**

Caféen skal dagligt tilbyde kolde og varme drikke og samt et sortiment i overensstemmelse med det i forbindelse med tilbudsindhentningen tilbudte. Sortimentet skal i hele Forpagtningsaftalens løbetid bestå af et tilpas varieret udbud af mad- og drikkevarer baseret på gode råvarer, som til enhver tid kræves for at imødekomme efterspørgslen fra svømmehallens brugere.

## **§ 8**

### **Priser**

De maksimalpriser som Forpagter bød ind med i forbindelse med tilbudsinhentningen, kan ikke fraviges medmindre det aftales eksplicit med Bortforpagter. I så fald skal dette aftales som et skriftligt tillæg til Forpagtningsaftalen i overensstemmelse med § 28 om Kontraktændringer.

Priserne kan reguleres en gang årligt i januar måned efter forbrugerprisindex 11.1.1. Restauranter, cafeer, fastfood.

Prisregulering skal skriftligt meddeles Bortforpagter.

Prisregulering kan alene ske fremadrettet.

## **§ 9**

### **Bæredygtighed**

Forpagter skal løbende have fokus på begrænsning af madspild og gennem Forpagtningsaftalens løbetid kunne dokumentere, at mængden af madspild er faldende.

Forpagter skal prioritere at anvende bæredygtig emballage i forbindelse med produktion, opbevaring og pakning af fødevarer.

Sortimentet skal til enhver tid som minimum leve op til Det Økologiske Spisemærkes krav om mindst 60 % økologi.

Forpagter skal prioritere produkter i sortimentet, der har opnået et anerkendt miljømærke og/eller energimærkning.

## **§ 10**

### **CSR**

Forpagter skal sikre, at de og dennes underleverandører overholder internationale konventioner tiltrådt af Danmark herunder, men ikke begrænset til, følgende grundlæggende ILO-konventioner:

- Tvangsarbejde (ILO-konvention nr. 29 og 105)
- Ingen diskrimination i ansættelsen (ILO-konvention nr. 100 og 111)
- Mindstealder for adgang til beskæftigelse samt forbud mod og omgående indsats til afskaffelse af de værste former for børnearbejde (ILO-konvention nr. 138 og 182)
- Sikker og sundt arbejdsmiljø (ILO-konvention nr. 155) samt
- Organisationsfrihed og ret til kollektive forhandlinger (ILO-konvention nr. 87, 98 og 135) inden for rammerne af gældende lovgivning.
- Forpagter skal sikre, at ansatte hos Forpagter og eventuelle underleverandører, som medvirker til at opfylde kontrakten, er oplyst om og sikret løn (herunder særlige ydelser), arbejdstid og andre arbejdsvilkår, som 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 (ILO-konvention nr. 94).

Det forudsættes endvidere, at Forpagter og dennes underleverandører respekterer grundlæggende menneskerettigheder, herunder lever op til FN's Menneskerettighedserklæring og Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

## **§ 11**

### **Arbejdsklausuler**

Medarbejdere, der er ansat af Forpagteren, skal have gyldig arbejdstilladelse i Danmark og en ansættelseskontrakt, som sikrer, at løn, arbejdstid og ansættelsesvilkår i øvrigt ikke er mindre gunstige end dem, der gælder i henhold til kollektiv overenskomst, voldgiftskendelse, nationale love eller administrative forskrifter for arbejde af samme art



indenfor vedkommende fag på den egn, hvor arbejdet udføres. Ansættelsespapirer skal være underskrevet af begge parter før den ansatte påbegynder arbejdet og skal være tilgængelige for Bortforpagterens kontrol på ethvert tidspunkt.

## **§ 12 Regnskab**

Forpagteren er forpligtet til at føre et nøje regnskab over hele sin virksomhed og skal for egen regning lade regnskabet udarbejde af en statsautoriseret eller registreret revisor. Bortforpagter har på forlangende krav på at få udleveret månedsbalancer. Desuden skal Forpagteren fremsende årsregnskabet, således som dette er udarbejdet og påtegnet af Forpagterens revisor.

Giver årsregnskabet anledning til bemærkninger, kan Bortforpagter, med Forpagterens tilladelse, forlange yderligere oplysninger hos Forpagterens revisor.

Forpagteren er forpligtet til at have kalenderåret som regnskabsår.

Bortforpagter og personer, som Bortforpagter bemyndiger hertil, skal på anfordring have adgang til Forpagters regnskabsmateriale og bilag, tælleudstyr monteret på fadølsanlæg og lignede, herunder med henblik på at kontrollere Forpagters bruttoomsætning.

## **§ 13 Depositum**

Samtidig med underskrivelsen af denne Forpagtningsaftale betaler Forpagter et depositum, 75.000 DKK til sikkerhed for Forpagters opfyldelse af samtlige forpligtelser ifølge denne forpagtningskontrakt, herunder blandt andet forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

Depositummet forrentes og reguleres ikke.

Depositummet tilbagebetales til Forpagter med eventuelle fradrag senest 6 måneder efter ophøret af denne Forpagtningsaftale.

Forpagter er berettiget til for egen regning at stille depositummet i form af pengeinstitutsgaranti på anfordringsvilkår. Pengeinstitutsgarantien skal være udformet således, at Bortforpagter på anfordring kan få udbetalt den fulde garantisum, 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 ovennævnte.

#### **§ 14 Forpagtningsafgift**

For det forpagtede betaler Forpagteren en forpagtningsafgift, der beregnes på grundlag af den årlige bruttoomsætning ekskl. moms. Forpagtningsafgiften udgør 3 % procent af bruttoomsætningen. Bruttoomsætningen inkluderer enhver form for omsætning, der finder sted på eller fra det forpagtede, uden fradrag af udgifter til medarbejderløn og lignende. Dette omfatter alt salg og/eller produktion i de forpagtede lokaler, herunder også ordrer til levering "ud af huset" og ordrer leveret af underleverandører.

#### **§ 15 El, vand, varme, affald og fællesudgifter**

Alle udgifter til vand og varme skal betales af Forpagter. Alle udgifter til forsyning af caféen med el, inklusive afgift og målerleje, betales af Forpagter i henhold til særskilt bimåler.

Ejendomsskatter betales af Bortforpagter.

Opbevaring og bortskaffelse af Forpagters renovation skal ske i overensstemmelse med affaldsordningen for Svømmehallen. Forpagter anvises plads til opstilling af lukket minicontainer. Alle omkostninger ifm. renovation afholdes af Forpagter.

Forpagter betaler sammen med minimumsafgiften et acotobeløb til dækning af udgifterne vedrørende ovennævnte. Acotobeløbet udregnes efter 3 måneders forbrug og betales dermed første gang efter 3 måneders drift. Bortforpagter er berettiget til at forhøje acotobeløbet på baggrund af allerede indtrådte eller forventede stigninger i de anførte udgifter.

Bortforpagter påtager sig ikke noget ansvar for forstyrrelser i el-, varme - og vandforsyningen. Bortforpagter er berettiget til, efter forudgående underretning til Forpagter, at afbryde vand-, varme - og elforsyningen i det forpagtede.

Forpagter er berettiget til at gennemgå 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 Forpagtningsaftale eller kræve afslag i betalingerne, såfremt der er mangler ved elinstallationerne eller elinstallationerne ikke fungerer som forudsat af Forpagter.

Regnskabsperioden for udgifterne efter ovennævnte løber fra den 1. januar til den 31. december.

Forpagter er inden 30 dage efter modtagelsen af regnskabet berettiget til at oppebære, hvad der i regnskabet er indbetalt for meget aconto, og på den anden side forpligtet til inden udløbet af samme frist at efterbetale eventuelle yderligere tilsvær.

## **§ 16**

### **Vedligeholdelse og renholdelse**

#### *Vedligeholdelse*

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) dørgreb, hængsler, dørpumper og beslag, låse og nøgler,
- c) afløbsinstallationer, herunder fedtbrønd og fedtudskiller, samt elinstallationer,
- d) ventilations - og klimaanlæg,
- e) armaturer, ventiler og betjeningsgreb af enhver art vedrørende varme, vand, afløb og andet
- f) VVS-sanitet, inventar, hårde hvidevarer og brandmateriel.

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 at tegne og overholde serviceaftaler på inventar og udstyr hvor dette tilbydes, herunder også abonnere på aftale om forebyggelse mod skadedyr (mus, rotter etc.).

Bortforpagter er forpligtet til at udskifte inventar omfattet af bilag 6, når vedligeholdelse heraf på grund af alder ikke længere anses for hensigtsmæssig, idet sådant nyt inventar tilhører Bortforpagter. Forpagter er forpligtet til at kompensere ved nyanskaffelse af ethvert svind af inventar.

Bortforpagter, og herunder ledelsen for svømmehallen, er til enhver tid berettiget til at besigtige det forpagtede for konstatering af, om pligten til vedligeholdelse, reparation og fornyelse er opfyldt.

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.

Hvert år i december måned, første gang i december måned 2025, 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.

Bortforpagter påtager sig ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af bygningen. I tilfælde af caféens lukning, herunder på grund af reparationer i svømmehallen, vil forpagteren ikke være berettiget til kompensation.

### *Renholdelse*

Den indvendige renholdelse af det forpagtede 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 og er ansvarlig for rengøring efter egne aktiviteter.

Forpagter er til enhver tid forpligtet til at overholde gældende lovgivning og myndighedskrav til hygiejne og kvalitet i det forpagtede, herunder ved anvendelse af råvarer og halvfabrikata. Forpagter afholder omkostningerne i forbindelse med Miljø- og Levnedsmiddelkontrollens lovpligtige tilsyn.

Bortforpagter, inklusive ledelsen for Svømmehallen, er til enhver tid berettiget til at besigtige det forpagtede for at konstatere, om renholdelsespligten er opfyldt.

Renholdelsesarbejder, som skal udføres af Forpagter, skal udføres straks, når der er konstateret behov herfor. Hvis dette ikke sker trods påkrav med rimeligt varsel, kan Bortforpagter udføre arbejderne for Forpagters regning.

Såfremt brugere af svømmehallen bruger caféens områder til indtagelse af egen medbragte mad, er det Svømmehallens rengøringspersonale, der er ansvarlig for rengøring af caféens område.

Forpagteren kan ikke modsætte sig sådant brug af serveringsområderne.

## **§ 17**

### **Nyanskaffelser og Forpagterens eget inventar**

Forpagter skal selv sørge for at der forefindes nødvendigt inventar til caféens drift, herunder anskaffe, vedligeholde og udskifte komfurer, ovne, køleskabe, køkkenmaskiner og køkkenredskaber, borde, stole, service, udsmykning m.v. i det omfang sådant inventar ikke er en del af Bortforpagterens inventar jf. bilag 6.

Forpagters installation af evt. anskaffet inventar skal til enhver tid 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 svømmehallen orienteret om forløbet af myndighedsbehandling og fremsende kopi af ansøgninger, tilladelser mv.

Forpagter er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af de installationer, Forpagter har foretaget i forbindelse med montering, opstilling og anvendelse af eget inventar.

Forpagter er forpligtet til at påføre navn og adresse på inventaret købt i henhold til ovennævnte, således at dette klart kan adskilles fra det forpagtede.

## **§ 18**

### **Forholdet til offentligretlige regler mv.**

Bortforpagter er ved forpagtningens overtagelse ansvarlig for, at det forpagtede lovligt kan anvendes til café, herunder at køkkenet er godkendt som produktionskøkken. Forpagter er ansvarlig for, at den faktiske brug af det forpagtede sker i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder arbejds-, miljø- og sundhedslovgivningen, politivedtægten, indhentelse af næringsbrev og spiritusbevilling, gældende lovgivning om brandvænsforanstaltninger 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 alle indendørs lokaler. Forbuddet gælder alle former for rygning, vapors og lignende.

Forpagter er ansvarlig for at indhente og opnå samtlige tilladelser til det forpagtede. På Bortforpagters forespørgsel er Forpagter forpligtet til at udlevere kopi af samtlige tilladelser fra og korrespondance med offentlige myndigheder.

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.

Forpagter er forpligtet til hurtigst muligt at underrette ledelsen for svømmehallen om ethvert forhold vedrørende det forpagtede, som har interesse for Bortforpagter eller ledelsen for svømmehallen, ligesom Forpagter er forpligtet til på anfordring at udlevere alt skriftligt materiale vedrørende det forpagtede til ledelsen for svømmehallen.

## **§ 19**

### **Fysiske forhold herunder skiltning**

Skiltning, flagning og anden form for reklame på og ved det forpagtede samt opsætning af markiser, solafskærmning og lignende må kun foretages efter forudgående indhentning af Bortforpagters skriftlige anvisning og godkendelse, og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med de servitutter og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der er gældende for ejendommen.

Ændringer i det forpagtede må kun foretages med Bortforpagters skriftlige godkendelse. Alle omkostninger i forbindelse hermed betales af Forpagter der ligeledes er ansvarlig for indhentelse og opretholdelse af myndighedsgodkendelser. Forpagter er dog berettiget til at installere inventar som er købt efter § 17, idet installation af mur- og nagelfast inventar dog kræver Bortforpagters forudgående skriftlige samtykke.

Forpagter skal inden opsætning af skilte, herunder også ikke nagelfast skiltning indhente Bortforpagterens accept af dette. Skiltningen skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med såvel kommunens som svømmehallens skiltepolitik.

Forpagter er i forbindelse med opsætning af skilte mv. samt ændringer i det forpagtede erstatningsansvarlig for enhver skade som påføres det forpagtede i den anledning.

Der må ikke opsættes musikafspillere, spilleautomater eller lignende.

## **§ 20**

### **Bortforpagters adgang til ændringer i det forpagtede**

Bortforpagter og/eller dennes stedfortræder har ret til at få eller skaffe sig adgang til det forpagtede, når forholdene kræver det.

Bortforpagteren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det forpagtede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for Forpagteren. Inden iværksættelse af andre arbejder har Forpagteren krav på 3 måneders varsel. Bortforpagteren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer i det forpagtede.

Ethvert arbejde, som Bortforpagter iværksætter, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til Forpagteren. Bortforpagter skal straks foretage efterreparationer.

Uanset aftalt uopsigelighed kan Bortforpagteren under iagttagelse af ovennævnte regler foretage forandringer og nyindretninger i det forpagtede, når dette ikke bevirker en væsentlig indskrænkning i Forpagters brugsret.



## § 21

### **Andre aktiviteter**

Forpagter kan ikke gøre mangelfindelser af nogen art gældende som følge af støj eller andre gener, der opstår i forbindelse med svømmehallens aktiviteter. Dette inkluderer, men er ikke begrænset til, at ophæve Forpagtningsaftalen eller kræve et forholdsmæssigt afslag i betalingerne.

## § 22

### **Overdragelse/fremforpagtning**

Der gives ikke afståelsesret.

Forpagters rettigheder som følge af nærværende Forpagtningsaftale kan ikke videresælges, fremlejes eller på anden måde overdrages til tredjemand.

Det er en væsentlig forudsætning for denne Forpagtningsaftale, at Forpagterens ledelse i caféen er stabil, og at Forpagteren i øvrigt bibeholder en god standard og i størst mulig omfang kontinuitet i bemanning i øvrigt.

## § 23

### **Erstatning og forsikring**

Forpagter er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for enhver person- og tingskade, herunder også erhvervs- og produktansvar samt hændelige skader, som måtte opstå i forbindelse med de af kontrakten omfattede aktiviteter, produkter og sideprodukter.

Forpagter er forpligtet til at tegne følgende forsikringer:

- Forsikring der dækker løsøre og inventar, samt ansvar- og driftstab
- Erhvervs- og produktansvarsforsikring
- Lovpligtig arbejdsskade-forsikring

Forsikringen skal mindst dække med en samlet årlig forsikringssum på 10 mio. DKK. Forpagters eventuelle selvrisko må ikke overstige 100.000 DKK. pr. skade. Forpagters erstatningsansvar er ikke begrænset til forsikringssummen.

Bortforpagter er berettiget til på ethvert tidspunkt i Forpagtningsaftalens løbetid at forlange dokumentation for, at forsikringen er i kraft.

Bortforpagteren er forpligtet til at holde det forpagtede inventar forsikret til fuld værdi, det være sig imod brand og anden skade. Der gøres i den forbindelse opmærksom på at Bortforpagter er selvforsikret.

## **§ 24 Misligholdelse**

Såfremt en af parterne misligholder nærværende Forpagtningsaftale, er den anden part, hvis denne vil påberåbe sig misligholdelsen, forpligtet til ved påkrav at pålægge den misligholdende part at bringe misligholdelsen til ophør inden en frist på 8 dage fra modtagelsen af påkravet.

Såfremt den misligholdende part undlader at efterleve et sådant påkrav, er den anden part berettiget til at hæve Forpagtningsaftalen med øjeblikkelig virkning.

Skyldes misligholdelsen Forpagterens forhold, skal denne inden 8 dage efter modtagelse af ophævelsen fraflytte det forpagtede, og der foretages opgørelse for den forløbne del af året i overensstemmelse med denne Forpagtningsaftale, herunder bestemmelserne i § 3 og § 25.

Som misligholdelse fra Forpagters side betragtes blandt andet følgende, idet opstillingen ikke er udtømmende:

- At Forpagter ikke betaler samtlige pengeydelse i henhold til denne Forpagtningsaftale, og Forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 8 dage efter modtagelsen af påkravet herom,
- At det forpagtede anvendes til andet end aftalt,

- At Forpagter ikke overholder gældende lovgivning, politivedtægten og myndighedsforskrifter mm., og Forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 8 dage efter modtagelsen af påkravet herom,
- At Forpagter ikke vedligeholder og renholder det forpagtede i overensstemmelse med denne Forpagtningsaftale, og Forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 8 dage efter modtagelsen af påkrav herom,
- At Forpagter i øvrigt ikke opfylder sine forpligtelser i henhold til denne Forpagtningsaftale, og Forpagter efter forudgående skriftligt påkrav ikke bringer misligholdelsen til ophør senest 8 dage efter modtagelsen af påkrav 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 har den nødvendige forsikring.

Ophæves Forpagtningsaftalen på grund af misligholdelse, afgøres erstatningsforhold efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

## § 25

### Fraflytning/ Aflevering

Det forpagtede er overtaget nyistandsat og som besigtiget og godkendt af Forpagter i god vedligeholdelsesmæssig stand uden mangler af nogen art og med samtlige installationer i god og brugbar stand.

Ved Forpagtningsaftalens ophør skal det forpagtede afleveres i samme stand som ved overtagelsen, idet Forpagter er forpligtet til at retablere ændringer af det forpagtede. Forpagter er således forpligtet til at aflevere alt det til Bortforpagter tilhørende, ligesom Forpagter er forpligtet til at aflevere udskiftet inventar.

Bortforpagter er ved forpagtingens ophør berettiget, men ikke forpligtet til at overtage inventar, købt efter § XX. Købesummen for inventaret fastsættes til anskaffelsesprisen, idet købesummen dog reduceres lineært efter følgende model:

<b>Forpagningens ophør</b>	<b>Købesum</b>
0 til 1 år efter anskaffelsen	100 % af anskaffelsesprisen
1 til 2 år efter anskaffelsen	66 % af anskaffelsesprisen
2 til 3 år efter anskaffelsen	33 % af anskaffelsesprisen
3 til 4 år efter anskaffelsen	0 % af anskaffelsesprisen

Såfremt Bortforpagter ikke overtager ovennævnte inventar, er Forpagter forpligtet til ved Forpagtningsaftalens ophør at fjerne inventaret, således at det forpagtede afleveres som ovenfor angivet.

Den ovenfor beskrevne ordning om overdragelse af inventar kan ikke forventes, såfremt forpagtningsforholdet ophører som følge af misligholdelse, jf. § 24, eller såfremt Bortforpagter ikke ønsker virksomheden videreført som hidtil.

Ordningen indebærer ikke nogen pligt for Bortforpagter til at vælge en ny Forpagter, som ønsker at overtage inventaret, ligesom det ikke påhviler, Bortforpagter at finde en sådan Forpagter.

Afleveres det forpagtede ikke i aftalt stand ved Forpagtningsaftalens ophør, er Forpagter forpligtet til at betale forbrug mm., indtil det forpagtede er bragt i den aftalte stand.

Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere. Såfremt det forpagtede ikke afleveres i den aftalte stand, ved Forpagtningsaftalens ophør, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe det forpagtede i aftalt stand Bortforpagters foranledning for Forpagters regning.

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.

Forpagter skal senest 8 dage før fraflytning opgive den adresse, som meddelelser, herunder reklamation, kan sendes til.

Det forpagtede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Såfremt Forpagteren ikke på dette tidspunkt har fjernet sine ejendele, er Bortforpagter berettiget til at bortskaffe disse for Forpagterens regning. Forpagteren er forpligtet til at betale forbrug indtil bortskaffelsen har fundet sted samt erstatte Bortforpagteren ethvert tab i den anledning.

Det forpagtede afleveres i ryddet og rengjort stand og i øvrigt i den stand, det var i på ikrafttrædelsestidspunktet. I modsat fald vil der blive foretaget rengøring mv. af Bortforpagter på Forpagters regning.

Bortforpagteren indkalder med mindst en uges varsel til afleveringsforretning. Ved afleveringsforretningen foretages der optælling af inventar, service og øvrige driftsmidler.

I forbindelse med Forpagtningsaftalens ophør er Bortforpagteren ikke forpligtet til at overtage varer fra det bestående varelager. Hvis Bortforpagter overtager varelager helt eller delvis, betales det overtagne kontant til dokumenteret indkøbspris (ekskl. moms) på overtagelsesdagen.

Forpagteren betaler ikke for goodwill ved Forpagtningsaftalens indgåelse og er ikke berettiget til ved Forpagtningsaftalens ophør at modtage betaling for goodwill.

## **§ 26**

### **Navn og Navnerettigheder**

Bortforpagter er berettiget til at vælge et navn til caféen. Forpagter er forpligtet til at anvende caféens navn, herunder evt. undertitel, uanset medieform.

Bortforpagter er berettiget til vederlagsfrit at anvende og videreformidle oplysninger om caféens navn og evt. undertitel, herunder caféens logo, e-mailadresse, domænenavn,

hjemmeside mv. i forbindelse med Bortforpagters markedsføring af svømmehallens aktiviteter og arrangementer.

Samtlige rettigheder over caféens navn, herunder evt. undertitel, tilhører Bortforpagter. Forpagter er således ikke berettiget til at anvende caféens navn, herunder evt. undertitel, efter denne Forpagtningsaftales ophør.

## **§ 27 Tavshedspligt**

Det nærmere indhold af den endeligt indgåede version af nærværende Forpagtningsaftale er fortrolig, og kan hverken helt eller delvist offentliggøres uden, at parterne på forhånd og skriftligt har aftalt, hvad der kan/skal offentliggøres.

Ovenstående bestemmelse gælder ikke, såfremt tredjemand forlanger og får medhold i begæring om aktindsigt i hele/dele af Forpagtningsaftalen i henhold til Forvaltningslovens eller Offentlighedslovens almindelige regler om aktindsigt.

Ved Forpagtningsaftalens indgåelse skal der, såfremt en af parterne ønsker en offentliggørelse af Forpagtningsaftalen, udarbejdes en fælles pressemeddelelse.

Ved eventuelle senere udtalelser til pressen om det af Forpagtningsaftalen omfattede, skal modparten orienteres om udtalelserne, inden udsendelse foretages.

Forpagter og dennes ansatte er forpligtet til at bevare absolut tavshed over for tredjemand om denne Forpagtningsaftales indhold. Dette gælder også efter Forpagtningsaftalens udløb.

Forpagter og dennes ansatte forpligter sig i øvrigt til at overholde Næstved Kommunes regler om tavshedspligt således, der ikke må gengives eller viderebringes oplysninger om borgers og ansattes forhold overfor tredjemand. Dette gælder også efter Forpagtningsaftalens udløb.

## **§ 28**

### **Kontraktændringer**

Ændringer i Forpagtningsaftalen kan foretages med omgående virkning, såfremt begge parter er enige. Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne Forpagtningsaftale, skal være skriftlige for at være bindende.

## **§ 29**

### **Tvister**

Nærværende Forpagtningsaftale er undergivet dansk ret.

Alle tvister, herunder ethvert spørgsmål om forståelse og fortolkningen af Forpagtningsaftalen, dens indhold, omfang, ophør eller opfyldelse, skal så vidt muligt løses mellem parterne i mindelighed. Hvis parterne er enige herom, kan der inddrages en uvildig mægler til løsning af tvisten. Udgiften til mægleren afholdes af parterne i fællesskab, medmindre mægleren fastslår, at årsagen til konflikten hovedsageligt kan tillægges den ene part. I så fald bærer denne part også udgiften til mægleren.

Såfremt tvisten ikke kan løses gennem parternes forhandling eller ved mægling, kan hver part kræve tvisten indbragt for domstolene til pådømmelse efter dansk lov. Værnetinget er Næstved retskreds.

## **§ 30**

### **Betingelser**

Denne Forpagtningsaftale er fra Bortforpagters side betinget af:

- At Forpagter opnår samtlige tilladelser og godkendelser til at anvende det forpagtede som aftalt, herunder alkoholbevilling, næringsbrev og polititilladelse,
- At der tegnes forsikring i overensstemmelse med § 23.

Såfremt betingelserne efter ovennævnte ikke er opfyldt senest på overtagelsesdagen, er Bortforpagter berettiget til at træde tilbage fra denne Forpagtningsaftale uden at Forpagter kan gøre krav gældende, idet indbetalt depositum dog tilbagebetales.

### **§ 31 Omkostninger**

Hver part afholder udgifter til egne rådgivere i forbindelse med Forpagtningsaftalens indgåelse.

#### **Underskrifter**

Næstved, den / - 2024

Som Bortforpagter:

Som Forpagter:

---

---