

FORPAGTNINGSKONTRAKT

Mellem underskrevne:

Lyngby-Taarbæk Kommune
Center for Borgerservice, Arbejdsmarked og
Kultur (som bortforpagter)

og medunderskrevne:

(som forpagter)

er der indgået aftale om forpagtning
af den på vedhæftede plan (bilag 1) og med rødt indtegnede del af
kommunens ejendom "Den Gamle Have", matr.nr. 1h, Frederiksdal, beliggende Nybrovej 455
(efterfølgende kaldet forpagtningen).

§1 - Forpagtningen

Forpagtningen omfatter kioskbygning (traktørsted) med udeservering, overdækket servering samt garage. Desuden ydes brugsret til at benytte den offentlige del af væksthuset, i sommerperioden. Forpagtningen er skitseret med rødt i **bilag 1**.

Uden bortforpagters skriftlige samtykke må forpagtningen/arealet ikke yderligere bebygges, ligesom der ikke må foretages ændringer ved bygninger, installationer, væksthuse, hegn, beplantning m.v.

Forpagter er pligtig at drive forpagtningen under navnet "Den Gamle Have". Retten til navnet "Den Gamle Have" tilhører kommunen. Efter forpagtningens ophør må navnet ikke benyttes af forpagter eller andre.

Opsætning af reklameskilte må kun ske efter forudgående skriftlig aftale med bortforpagter og respektive myndigheder.

§2 - Anvendelse og drift

Kiosken (traktørstedet) må kun anvendes til salg af kaffespecialiteter, kager, chokolade, slik, øl/vin/vand, is, pølser, pommes frites samt lette retter som f.eks. pastasalat, frikadeller med kartoffelsalat, kyllingespyd og sandwich es. Ved særlige lejligheder må afholdes særlige events/arrangementer med helstegt pattegris, børneevents, ølsmagning samt julearrangementer med gløgg og æbleskiver.

Desuden er der tilladelse til udskænkning af stærke drikke under forudsætning af, at forpagter opnår alkohol bevilling og i øvrigt driver forpagtningen fuldt forsvarligt - og under nøje iagttagelse af myndighedernes (herunder politivedtægternes) krav og regler.

En betingelse for denne kontrakt er også, at forpagter:

- har den nødvendige næringsadkomst
- kan opnå alle øvrige (til forretningen) knyttede tilladelser fra offentlige myndigheder
- stedse har tegnet lovpligtig ulykkesforsikring og øvrige relevante forsikringer relateret til driften og det, af forpagter, antagne personale
- er forpligtet til at renholde samt servicere områdets toiletter

Forpagtningen må ikke anvendes til andre formål.

Kioskens udsalgspriser skal være på niveau med priser for tilsvarende i området og udsalgspriser skal godkendes skriftligt af bortforpagter - dels ved kontraktens indgåelse, men også ved senere ændringer.

Forpagter har pligt til stedse (og for egen regning) at følge alle offentlige forskrifter, indhente og opretholde alle tilladelser der kræves med hensyn til forpagtningens indretning og drift (bl.a. krav til gulvbelægning), herunder også forskrifter vedrørende miljø og brandforhold, fredningsmyndigheder - og i det hele taget følge alle lovgivningens regler, herunder også politivedtægterne. Bortforpagter bærer hverken ansvar eller risiko for disse forhold, og det betragtes som en væsentlig misligholdelse hvis forpagter ikke opfylder alle forpligtelser i henhold hertil.

Hvis offentlig myndighed stiller krav om ændringer for at forpagter kan fortsætte sin drift, er bortforpagter berettiget til at opsige forpagtningen hvis det skønnes, at der er tale om radikale ændringer der kan være til gene eller ulempe for forpagtningen, for området - eller som ikke skønnes hensigtsmæssige at lade udføre. En opsigelse på dette grundlag kan ske uden hensyn til aftalte opsigelsesvilkår, tidsbestemt kontrakt - og uden erstatning og/eller kompensation til forpagter.

Det er ikke tilladt at opføre bygninger, skure, opstille telt, campingvogn - eller generelt at ændre på forpagtningen uden forudgående skriftlig aftale med bortforpagter.

Opstilling af borde og bænke må kun ske på det forpagtede område

Udeområdet og den offentlige del af væksthuset må kun benyttes i perioden 1. april til 30. september. Forpagter forpligter sig til at holde kiosken i forsvarlig drift med daglig åbningstid mellem kl. 10.00 - 20.00 i perioden 1. april til 30. september. Den øvrige del af året forventes forpagtningen at være i drift efter nærmere aftale.

Der må ikke anvendes elektrisk forstærkede musikinstrumenter og forpagters anvendelse må ikke medføre gener, herunder støjgener. Forpagter skal sikre tilstrækkeligt personale til betjening af kiosken og til daglig renholdelse af området i åbningstiden. Personale og besøgende skal omgås forpagtningen, området og bygningen som helhed forsvarligt.

§3 - Overdragelse til 3ie mand

Der er ikke tildelt forpagter afståelsesret eller tilladt forpagter ret til fremleje bortforpagtning - eller anden overdragelse til 3ie part

Bortforpagter Lyngby-Taarbæk Kommune vil tage forpagtningen og områdets anvendelse under overvejelse om 3 år og har derfor valgt at udleje forpagtningen på en tidsbestemt kontrakt.

§4 - Ikrafttrædelse og ophør

Bortforpagter I Lyngby-Taarbæk Kommunen vil tage forpagtningen og områdets anvendelse under overvejelse om 3 år og har derfor valgt at udleje forpagtningen på en tidsbestemt kontrakt.

Forpagtningskontrakten træder i kraft den 1. maj 2026 og udløber automatisk til ophør den 30. april 2029. Forpagter kan ikke rejse krav om kompensation og/eller erstatning som følge heraf.

I forpagtningsperioden kan forpagtningskontrakten gensidigt opsiges skriftlig med 6 måneders varsel til en 1.ste april. I tilfælde af misligholdelse kan bortforpagter opsiges kontrakten til omgående ophør.

§5 - Forpagtningsafgift og øvrige udgifter

Den aftalte forpagtningsafgift skal udgøre 5 % af bruttoomsætningen ekskl. moms og er ved denne kontrakts underskrift skønnet til minimum kr. 125.000 årligt. Det er mellem parterne aftalt at forpagtningsafgiften aldrig kan udgøre mindre end kr. 125.000 årligt (indeksreguleret) - uanset bruttoomsætning.

I forpagtningsafgiften modregnes årligt kr. 50.000, - grundet i forpagters forpligtelse til renholdelse og servicering af områdets toiletter. Modregning sker i forbindelse med opgørelse af den endelige årlige leje.

Senest den 31. marts hvert år skal bortforpagter modtage revisorpåtegnet regnskab, hvoraf tydeligt fremgår kioskens bruttoomsætning ekskl. moms. Herefter vil bortforpagter opgøre forgangne års forpagtningsafgift og refundere eller efteropkræve differencen i forhold det indbetalte a conto beløb. Eventuel efterbetaling er til omgående forfald, hvor manglende betaling sidestilles med en væsentlig misligholdelse af forpagtningskontrakten hvilket berettiger bortforpagter til at ophæve forpagtningskontrakten til omgående ophør.

Forpagtningsafgiften betales a conto forud baseret på den aftalte basisafgift samt regnskabstal/den samlede forpagtningsafgift det foregående år. Forpagtningsafgiften forfalder hvert kvartal den 1. maj, 1. august, 1. november og 1. februar, første gang i forbindelse med underskrift af denne kontrakt med kr. 31.250,00 - for perioden 1. maj til 31. juli 2026.

Bortforpagter er stedse berettiget til at påligne forpagtningsafgiften, og alle øvrige afgifter og vederlag den, til enhver tid, gældende moms - p.t. 25 %. Påligning af moms kan ske uden varsel.

Forpagtningsafgift mv. skal betales på det, af bortforpagter anviste sted og forpagter accepterer ved underskrift af denne kontrakt, at bortforpagter er berettiget til, uden varsel, at tilmelde forpagter betalingservice eller tilmelde forpagter anden betalingsinstans. Forpagter kan blive opkrævet for gebyr for betalingsløsninger via bank og andre pengeinstitutter. Alle gebyrer skal afholdes af forpagter selv. Der henvises til Erhvervslejelovens regler for betaling, herunder bortforpagters ret til opkrævning af påkravsgebyr m.v.

Mellem parterne er aftalt, at al korrespondance herunder varslinger m.v. fremsendes til på adressen, , , medmindre parterne skriftligt har meddelt andet. Al henvendelse fra forpagter skal for at være gyldig (indtil bortforpagter informerer om andet) ske til Ejendomskontoret - Lyngby Rådhus alternativt på mail: ejendomskontoret@ltk.dk - og ikke til andre af kommunens centre. Bortforpagter er berettiget til at sende al form for korrespondance til den af forpagter oplyste mailadresse, pt. oplyst:

Forpagter er stedse pligtig at meddele bortforpagter hvis forpagter flytter - eller der er anden korrespondanceadresse, hvortil bortforpagter kan rette henvendelse. I modsat fald er det forpagters ansvar om vigtig korrespondance, opkrævninger, varslinger m.v. når rettidigt frem til forpagter.

Alle krav som udspringer af denne kontrakt (eller af Erhvervslejeloven) er en pligtig ydelse, hvor manglende betaling berettiger, bortforpagter til at ophæve forpagtningen, idet manglende opfyldelse sidestilles med en væsentlig misligholdelse.'

Det påhviler forpagter (udover forpagtningsafgiften) at afholde alle de med kiosken forbundne udgifter direkte til respektive leverandører, herunder også personalelønninger/personalereleaterede udgifter, afgifter til det offentlige, elforbrug, vandforbrug, varmemeforbrug, renovation og renholdelse m.v.

Bortforpagter er berettiget til at opkræve skatter- og afgifter hvis en sådan udgift bliver pålagt bortforpagter. Beregning vil i givet fald ske på basis af ejendomsskatter for 2026 og ske efter gældende regler i Erhvervslejelovens § 10 og uden krav om forvarsel. Forpagtningsaftalen kan aldrig reguleres ned og kan tidligst ske i 2032.

Forpagtningsafgiften kan reguleres til markedslejen i overensstemmelse med reglerne i Erhvervslejelovens § 13. Regulering kan ske hver 4 år, men er gensidig suspenderet i 3 år - eller frem til forpagtningens ophør den 30. april 2029.

Bortforpagter betaler udgift til bygnings- og brandforsikring.

Forpagter er pligtig at tegne forsikring for løsøre/driftsmidler. Desuden er forpagter forpligtet til at tegne andre lovpligtige forsikringer i relation til den virksomhed som udøves.

§6 - Regulering af forpagtningsafgift

Den til enhver tid gældende basisafgift, som ved kontraktens underskrift er aftalt til kr. 125.000 årligt, jf. § 5, reguleres hvert år den 1. maj på baggrund af stigningen i det, af Danmarks statistik udarbejdede nettoprisindeks (januar 2026 = 100,27)

Regulering sker første gang den 1. maj 2027 med udgangspunkt i stigningen fra januar 2026 til januar 2027 efter følgende beregningsmodel.

$$\frac{\text{Gældende afgift 30.04.2027} \times \text{netto prisindeks jan. 2027}}{\text{netto prisindeks jan. 2026}} = \text{ny gældende afgift}$$

Forpagter frafalder krav om forvarsel. I tilfælde af fald i nettoprisindekset, reguleres afgiften ikke

§7 - Overtagelsesstand og vedligeholdelse

Paterne er enige om at forpagtningen ved kontraktens underskrift fremstår i almindelig vedligeholdstand. Der udarbejdes indflytningsrapport og fotos ved forpagtningens overdragelse. Indflytningsrapport og fotos skal danne grundlag for forpagters afleveringspligt ved forpagtningens ophør. Forpagtningen overtages af forpagter som beset og forpagter kan ikke rejse krav om mangelsudbedring.

Al vedligeholdelse og fornyelse af indvendige flader påhviler forpagter. F.eks. mal bare flader, gulve, glas/ruder, eventuelle haner, vand- og gasinstallationer, oprensning af afløb, kummer, hårde hvidevarer og installationer af enhver art. Desuden vedligeholdelse af bortforpagters havemøbler (herunder både rengøring og løbende træbehandling) samt vedligeholdelse og fornyelse af låse og nøgler. Forpagter må ikke ændre på farve- og materialevalg

Forpagter er forpligtet til for egen regning at indsætte/etablere og vedligeholde nødvendigt løst inventar i kiosken, f.eks. fryser, kølere, opvarmningsudstyr m.v. så bygningen stedse kan holdes i forsvarlig drift.

Den indvendige og udvendige renholdelse af forpagtningen og de omkringliggende områder påhviler forpagter, der er ansvarlig for, at forpagtningen og området stedse fremstår i en, efter bortforpagters skøn, sømmelig samt ren- og ryddelig stand. Særligt skal forpagter være opmærksom på pligten til at tømme papirkurve og fjerne og bortkøre papir og andet affald fra forpagtningens områder.

Renholdelse samt servicering (fx toiletpapir mm.) af områdets toiletter påhviler forpagter.

Det påhviler i øvrigt forpagter at iagttage at der opretholdes god orden i forpagtningen og at dette forvaltes på en sådan måde, at bortforpagters interesser ikke krænkes, hvorved særligt fremhæves, at

- forpagter omgås forsvarlig med forpagtningen og området i øvrigt
- der ikke må parkeres cykler udenfor de dertil indrettede og anviste stativer såfremt sådanne forefindes biler tilhørende forpagter, personale, gæster, besøgende mv. ikke må parkeres på områdets matrikel, medmindre parkering skriftligt er aftalt efter udlejers anvisninger

Det påhviler forpagter at sikre, at ordensreglementet (godkendt af bortforpagter) overholdes.

Forpagter forpligter sig til at opfylde alle de krav som bortforpagter måtte stille. I modsat fald er det at sidestille med en væsentlig misligholdelse af kontrakten hvilket kan medføre ophævelse til omgående ophør.

Bortforpagter og kommunens personale er til enhver tid berettiget til uhindret adgang til forpagtningen, ligesom bortforpagter er berettiget til at få de oplysninger, der er nødvendige for at føre tilsyn med at driften foregår på forsvarlig måde - under nøje iagttagelse af lovgivningens og politivedtægternes regler samt bestemmelserne i kontrakten.

Forpagter forpligter sig til stedse at samarbejde med bortforpagter (eller dennes repræsentant) vedrørende renholdelse af forpagtningens udeområder.

§8 - Aflevering og ophør

Senest 8 hverdage før forpagtningens ophør den 30. april 2029, skal forpagtningen overdrages til bortforpagter i ryddeliggjort og rengjort stand. Forpagtningen skal afleveres i minimum den stand, hvori den er overtaget (med udgangspunkt i indflytningsrapport og fotos) og alle nøgler skal

overdrages til bortforpagter. Bortforpagter indkalder til mødet i forbindelse med opsigelse af kontrakten/forpagtningen - eller ca. 1 måned før forpagtningens automatiske udløb.

Konstateres der mangler som forpagter hæfter for udbedring af, vil udbedring ske på bortforpagters foranledning men på forpagters regning. Bortforpagter kan kræve forholdsmæssig leje i den tid arbejderne foregår, dog maksimalt 1 måned efter forpagtningens ophør. Bortforpagter kan også vælge at konvertere udgiften til et kontantbeløb og medtage beløbet i forpagters fraflytningsopgørelse. Bortforpagters fraflytningsrapport skal være forpagter i hænde senest 30 dage efter at afleveringssyn er gennemført.

Hvis alle nøgler ikke overdrages, er bortforpagter berettiget til at udskifte eller omstille alle låse og rekvirere nye nøgler for forpagters regning.

§9 - Depositum

Ved underskrift af denne forpagtningskontrakt betaler forpagter kr. 50.000 i depositum, svarende til 6 måneders skønnet forpagtningsafgift jf. kontraktens § 5. Depositum reguleres årligt i forbindelse med opgørelse af den årlige forpagtningsafgift, så indestående depositum stedse svarer til 6 måneders forpagtningsafgift. Depositum forrentes ikke.

§ 10- Tvister

Enhver tvist som måtte opstå i forbindelse med denne aftale, dens indhold eller omfang, ophør, eller opfyldelse, kan bortforpagter vælge afgjort enden ved Boligretten eller efter Regler for behandling af sager ved Det danske Voldgiftsinstitut. Vælger bortforpagter sagen afgjort ved Det danske Voldgiftsinstitut, skal hver af parterne udpege en voldgiftsmand, mens voldgiftsrettens formand ud nævnes af Det danske Voldgiftsinstitut. Hvis en part ikke 30 dage efter at have indgivet eller modtaget underretning om begæring af voldgift, har udpeget en voldgiftsmand, udnævnes også denne af Det danske Voldgiftsinstitut i overensstemmelse med ovennævnte regler.

§11- Generelle bestemmelser

Hvis forpagter ikke følger kontraktens bestemmelser/ svigter nogle af betingelser i denne kontrakt, bortfalder forpagtningskontrakten uden at forpagter kan gøre erstatningskrav gældende.

Alle ændringer eller kommende aftaler vedrørende denne kontrakt skal, for at være gyldige - ske ved skriftlig aftale med Ejendomskontoret (som bortforpagter) og **ikke** med andre af kommunens centre og/eller afdelinger.

Parternes passivitet i tilfælde af, at en part ikke overholder en eller flere af de i nærværende kontrakt fastsatte bestemmelser, uanset om parterne er bekendt hermed, præjudicerer ikke parternes ret til senere at kræve bestemmelserne overholdt eller anvende de retsmidler, der er mulige til gennemførelse af parternes overholdelse af bestemmelserne, herunder gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Erhvervslejelovens bestemmelser er i øvrigt gældende i ethvert omfang det ikke er anderledes beskrevet eller fraveget ved nærværende forpagtningskontrakt, idet forpagter er gjort bekendt med de fravigelser der er.

Nærværende kontrakt kan **ikke** begæres tinglyst af forpagter.

Dato:

Dato:

Bortforpagter

Forpagter

Bilag til forpagtningskontrakten

Bilag 1: Forpagtningsplan med angivelse Kiosk (traktørsted), udeservering, overdækket servering samt garage