

Forpagningskontrakt

Lyngby-Taarbæk Kommune (i det følgende kaldet "Bortforpagter")

Og

XX
v/ XX

(i det følgende kaldet "Forpagter")

har med virkning pr. den 1. december 2026 indgået forpagningskontrakt "kontrakten" vedrørende

Caféen i

Lyngby Idrætsby ("Idrætsanlægget")

En kommune kan ikke uden lovhjemmel drive erhvervsvirksomhed men efter kommunalfuldmagtsreglerne kan kommuner i begrænset omfang udøve accessorisk virksomhed, når den accessoriske virksomhed i den konkrete situation har en nær og naturlig sammenhæng med en lovlig kommunal (hoved)aktivitet. Det betyder, at kommuner i tilknytning til f.eks. en sportshal kan etablere og eje en restaurationsvirksomhed, men det er ikke nødvendigt, at kommunen selv driver restaurationsvirksomheden, og derfor skal driften af restaurationsvirksomheden bortforpagtes. Denne bortforpagtning skal ske på markedsmæssige vilkår efter forudgående markedundersøgelse. Parterne er enige om, at erhvervslejelovens regler ikke finder anvendelse på kontrakten under nogen omstændigheder. For det tilfælde, at erhvervslejeloven alligevel måtte finde anvendelse, er Parterne enige om, at disse regler er fraveget til Bortforpagters fordel i videst muligt omfang.

Nærværende kontrakt er således en aftale om bortforpagtning af driften af en kommunal café i tilknytning til et idrætsanlæg, og med den baggrund er Bortforpagter og Forpagter enige om følgende vilkår

1. Forpagningsperioden og ophør

- 1.1 Forpagtningen, der er tidsbegrænset for en periode på 5 år, træder i kraft. d. 1. december 2026 og ophører uden opsigelse fra nogen af parterne d. 30. november 2031, medmindre der senest 31. august 2031 er truffet skriftlig og underskrevet tillægsaftale om forlængelse af kontrakten.

Bortforpagter er dog i den forbindelse altid forpligtet til at foretage en markedsundersøgelse før forlængelse kan ske.

- 1.2 Kontrakten er uopsigelig fra begge sider i 1 år. Efter uopsigelsesperiodens udløb kan kontrakten, uanset pkt. 1.1. opsiges af såvel Bortforpagter som Forpagter med et varsel på 6 måneder til den 1. i en måned. Opsigelse skal ske skriftligt.
- 1.3 Forpagtningen fortsætter indtil 30. november 2031, hvor den ophører uden forudgående varsel. Spørgsmålet om forpagtningens eventuelle videreførelse efter periodens udløb og i givet fald vilkårene herfor tages op til drøftelse senest 1. august 2031.
- 1.4 Nærværende kontrakt er, at betragte som værende en aftale om forpagtning af en kommunal café i tilknytning til et idrætsanlæg. Kontrakten er således ikke underlagt reglerne i Erhvervslejeloven.

2. Det forpagtede

- 2.1 Forpagtningen omfatter alene driften af den virksomhed, som udøves fra den af Bortforpagter indrettede café i Lyngby Idrætsby, lokalerne i forhuset og de hertil knyttede mødelokaler (samlet "Caféen"), hvilket fremgår af vedhæftede plan med en udtømmende angivelse af det forpagtede areal, jf. **bilag 1**.

Forpagtningen omfatter også de til brug for driften (i) faste bygningsinstallationer med rørføring og kabling frem til afgrening/hovedtavle og (ii) øvrige installationer, herunder (i det omfang det forefindes) aircondition, udsug/emfang, ventilation mv. (samlet "Installationer").

Endvidere omfatter forpagtningen alt til virksomheden hørende driftsmateriel og udstyr samt alt fast og løst inventar og møblement (samlet "Inventar mv."), der ved forpagtningens begyndelse alt sammen er i god brugbar stand.

Bortforpagter skal snarest muligt efter kontraktens indgåelse udarbejde en liste over inventar mv., som skal vedlægges som **bilag 2** til kontrakten. Parterne skal så vidt muligt opdatere listen i takt med, at der indkøbes yderligere Inventar mv. og ajourføring foretages i forbindelse med de kvartalsmæssige møder mellem Bortforpagter og Forpagter jf. afsnit 3. Alt Inventar mv., der er indkøbt i forbindelse med indretningen af Caféen tilhører Bortforpagter.

Desuden tilhører alt Inventar mv., som indkøbes til fornyelse af restaurationsvirksomheden ligeledes Bortforpagter.

Det under pkt. 2.1 omhandlede kaldes samlet "det forpagtede"/forpagtningen".

Lokalerne, Installationer og Inventar mv. stilles til Forpagters rådighed, som de er og forefindes, og er Forpagter fuldt ud bekendt. Om vedligeholdelse og udskiftning af Inventar mv. henvises til pkt. 7 nedenfor.

- 2.2 De eventuelle installationer, driftsmateriel og udstyr samt inventar og møblement som anskaffes af Forpagter for egen regning, og som dermed ikke tilhører Bortforpagter, jf. punkt 2.1, tilhører Forpagter og skal anføres særskilt i **bilag 3**.

I tilfælde af tvivl om, hvorvidt en bestemt aktiv tilhører Bortforpagter eller Forpagter, er der enighed om, at aktivet skal tilhøre Bortforpagter. Af hensyn til sikring af bevis for, hvorvidt et aktiv er indkøbt af og tilhører Forpagter, skal Forpagter løbende ajourføre **bilag 2** og fremsende kopi heraf til Bortforpagter ved løbende ajourføring

- 2.3 Samtlige af Bortforpagterens tilhørende Installationer og Inventar mv. skal ved kontraktens ophør tilbageleveres i samme stand, hvori de er overtaget af Forpagter, dog minus slid og ælde. Såfremt Installationer og Inventar mv. er i ringere stand end det må forventes, skal Forpagter vederlægge Bortforpagter et beløb svarende til den manglende vedligeholdelse eller undladte fornyelse.
- 2.4 Forpagter har ingen rettigheder over eller indflydelse på brugen af øvrige lokaler og arealer i Lyngby Idrætsby, som således ikke er en del af nærværende kontrakt.

3. Virksomhedens drift

- 3.1 Forpagter må alene drive café og dertil hørende restaurationsdrift og det forpagtede må ikke benyttes til andet end restaurationsvirksomhed med et menukort svarende til **bilag 4** ("konceptet") med prisliste.

Forpagter konkretiserer løbende konceptet i samarbejde med Bortforpagter, idet konceptet kan og skal understøtte Idrætsanlæggets profil og gæster.

Forpagter må ikke uden Bortforpagters samtykke ændre koncept.

- 3.2 Caféen og de øvrige arealer der indgår i forpagtningen skal drives som offentlige spisesteder, hvad angår kvalitet og service på sund og forsvarlig måde.

Forpagter skal kunne servicere de daglige brugere og besøgende, så det bredest mulige publikum kan betjenes. Forpagteren forpligter sig til at medvirke aktivt til at skabe liv og fællesskab i Idrætsbyen. Caféen skal fungere som et naturligt samlingspunkt for brugere, foreninger og besøgende og understøtte den samlede oplevelse i Idrætsbyen. Caféen skal således tilbyde et uformelt og tilgængeligt mødested, hvor brugerne kan opholde sig før og efter aktivitet, og hvor der skabes rammer for socialt samvær på tværs af alder og idrætsgrene.

Caféen skal inden for det angivne varesortiment være forsynet med sædvanlige gode og sunde mad- og drikkevarer. Menukortet skal således indeholde et sundt varesortiment velegnet til Idrætsanlæggets brugere.

Forpagteren forpligter sig til at drive caféen på en måde, der understøtter bæredygtighed,

herunder reduktion af madspild, ansvarlig affaldssortering, begrænset brug af engangsemballage samt anvendelse af bæredygtige råvarer, hvor det er muligt.

Caféen må udover mad- og drikkevarer samt frugt og grønt kun forhandle følgende: slik og is, aviser og ugeblade samt øl og vin. Ved ”særlige arrangementer” må der endvidere sælges alkohol/spiritus, jf. pkt. 3.7.

Musik og anden underholdning må kun finde sted efter forudgående samtykke fra Bortforpagter og kun såfremt dette sker afdæmpet og uden at genere drift og øvrige arrangementer. Forpagter betaler selv for benyttelse af immaterielle rettigheder, herunder afgifter til Koda (musikrettigheder) og andre offentlige eller private afgifter direkte til tredjemand, idet Forpagter selv indgår alle aftaler med tredjemand/leverandører af ydelser og betaler direkte til disse.

Forpagter kan i rimeligt omfang tilbyde take-away og catering ud af huset, når dette ikke prioriteres forud for den daglige service af de daglige brugere og besøgende i Idrætsanlægget.

- 3.3 Driften skal ske på en god og fuldt forsvarlig måde under iagttagelse af bestemmelserne i gældende love, vedtægter og alle myndighedsforskrifter for restaurationsvirksomhed og i øvrigt. Herudover har Forpagter pligt til at iagttage god og passende orden og i et og alt bestræber sig på at drive det forpagtede på en måde, der er foreneligt med stedets særegne karakter og omdømme med mange børn og unge brugere.
- 3.4 De forpagtede arealer skal til enhver tid være rene og ryddelige. Men i forbindelse med de daglige arrangementer, som ikke afholdes af Forpagter, er det Bortforpagter der står for rengøring af gulvene og oprydningsforpligtelsen, som omhandler opstilling af borde og stole.
- 3.5 Forpagter er ansvarlig for, at samtlige tilladelser, herunder spiritusbevilling til brug for Forpagters lovlige drift af den bortforpagtede virksomhed foreligger fra den 1. december 2026. Forpagter skal fremsende kopi af godkendelser, tilladelser mv. til Bortforpagter. jf. i øvrigt pkt. 14 (myndighedskrav).
- 3.6 Bortforpagter lægger afgørende vægt på, at der ikke udskænkes øl, vin og spiritus for mindreårige.
- 3.7 Salg eller levering af stærk spiritus og alkohol tillades kun ved ”særlige arrangementer”. Ved uklarhed om ”særlige arrangementer” er den endelige afgørelse Bortpagters.
- 3.8 Efter hver levnedsmiddelkontrol skal Bortforpagter orienteres herom. Bortforpagter vil inspicere køkkenerne 1 gang om måneden, som hører under forpagtningsforholdet.
- 3.9 Forpagter skal ved kontraktens indgåelse aflevere, jf. **bilag 4** (konceptet):
 - 1) Prisliste på salg fra caféen inkl. moms.
 - 2) Prisliste for mødeforplejning og andre kommunale arrangementer ekskl. moms. Evt.

udgifter/afgifter for borddækning, levering, afrydning til kommunale møder skal prissættes separat.

3) Prislister for personalepriser inkl. moms (pkt. 4)

Generelle ændringer til prislister, forelægges skriftligt ved møder mellem Forpagter og ledelsen af Lyngby Idrætsby (**bilag 4**), over Caféens mad- og drikkevarer, til Bortforpagters skriftlige godkendelse (indeholdende udsalgspriser). Bortforpagter kan nægte at godkende prislister, hvis priserne afviger væsentlig fra prisniveauet i andre tilsvarende cafeterier og caféer med offentlig adgang, såsom svømmehaller og sportshaller.

Den generelle prislister skal til enhver tid være opsat i Caféen. Kommunens ønsker/krav vedr. kvalitet og service, herunder ”profilen sund kost” til Forpagterens virksomhed justeres løbende i samråd med Bortforpagter.

- 3.10 Der påhviler Forpagter en særlig informationspligt i forhold til Lyngby Idrætsby daglige brugere og ledelsen m.h.t. nye tiltag, ændring/udvidelse af åbningstider, priser, udbud, særlige arrangementer m.v. Sker informationen via egen hjemmeside skal det ske med en kobling til Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside herunder Lyngby Idrætsby hjemmeside.

Forpagteren XX er forpligtiget til at deltage i 2 årlige møder med anlæggenes idrætsbrugere og ledelsen af disse, samt kvartalsmæssige møder med repræsentanten fra Lyngby Idrætsby samt Kommunen.

- 3.11 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 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.

Såfremt pkt. 3.11 ikke overholdes, uanset alle øvrige bestemmelser i kontrakten, kan Bortforpagter ophæve kontrakten med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

- 3.12 I det omfang Forpagter antager personale, er Forpagter forpligtet til at friholde Bortforpagter fra ethvert krav, som personalet måtte have f.eks. på løn og feriepenge mv. Forpagter er i øvrigt ansvarlig for indeholdelse og betaling af den personalet pålignede kildeskat, AM og ATP-bidrag mv.

4. Servicering af kommunen

- 4.1 Forpagter skal sikre fleksible økonomiske vilkår for Lyngby-Taarbæk kommunes egne arrangementer, møder, kurser m.m. når disse afholdes på Idrætsanlægget.
- 4.2 Arrangementer, møder, kurser m.m. som kommunen afholder for egne medarbejdere, er omfattet af denne kontrakt. Ved større personalearrangementer og personalefester skal der være mulighed for at forhandle en særlig pris for forplejning og drikkevare, der afviger fra de normale priser.

- 4.3 Kommunen har mulighed for at indkøbe forplejning hos Forpagter til arrangementer, møder, kurser m.m. som kommunen afholder, til en kvalitet og variation svarende til den, der tilbydes i cafeen, og til de øvrige brugere på anlægget herunder boldklubben. Priserne for mødeforplejningen aftales i forbindelse med godkendelse af prislisen.
- 4.4 Forpagter skal sikre, at kommunens personale på Idrætsanlægget dagligt tilbydes frokost eller et aftensmåltid til en kvalitet og variation som tilbydes i cafeen, og til de øvrige brugere på anlægget herunder boldklubben. Priserne for personalet aftales i forbindelse med godkendelse af prislisen, og der skal gives en rabat på gennemsnitlig 30 pct. på frokost og aftensmåltid. Drikkevarer og øvrige varekøb er ikke omfattet af en personalerabatordning.

Ovennævnte er kun gældende for det kommunale personale der er tilknyttet den fysiske lokation. Der skal kunne tilbydes frokost til personalet i tidsrummet 11:30 til 13:00 og aftensmåltid til personalet i tidsrummet 17:30 til 19:00 på hverdage.

5. Åbningstider

- 5.1 Forpagter har ret og pligt til at holde Caféen åbent alle hverdage og weekender fra kl. 7 til kl. 23 medmindre andet godkendes af Bortforpagter. Caféen skal som udgangspunkt have åbent for alle brugere af Lyngby Idrætsby alle hverdage samt weekenden og helligdage.

Idrætsanlæggets brugere og øvrige gæster skal have adgang til de forpagtede arealer i hele åbningstiden, ligesom brugerne og øvrige gæster må opholde sig i det forpagtede uden nogen form for direkte eller indirekte købetvang.

Forpagteren skal desuden udvise et aktivt engagement i stævner, camps og arrangementer og bidrage til at skabe et inkluderende og imødekomende miljø.

- 5.2 Forpagteren varetager selv alle bookinger/reservationer i Lyngby Idrætsby via Foreningsportalen.
- 5.3 Forpagteren kan med Bortforpagters samtykke holde Caféen åben til kl. 02 om natten på hverdage. Yderligere åbningstid skal godkendes af såvel Bortforpagter samt andre myndigheder. Bortforpagter kan dog til enhver tid begrænse og tilbagekalde et sådant samtykke.
- 5.4 Der må ikke overnattes i de forpagtede lokaler.
- 5.5 Ved bestilling skal Forpagter kunne levere i forbindelse med møder, sportsarrangementer m.v. i Virumhallerne.

6. Forsikring

- 6.1 Bortforpagter tegner bygnings- og løsøreforsikring omfattende det forpagtede, som tilhører Bortforpagter.

- 6.2 Forpagter tegner forsikring for evt. eget inventar og egne driftsmidler. Endvidere er Forpagter forpligtet til at tegne sædvanlige og lovpligtige forsikringer i relation til den virksomhed, som udøves i henhold til kontrakten, herunder ansvarsforsikring og lovpligtig arbejdsskadeforsikring.
- 6.3 Derudover er Forpagter ligeledes forpligtet til at tegne og betale lovpligtig ulykkes- og ansvarsforsikring, og eventuelle andre forsikringer vedr. personalet.

7. Vedligeholdelse og ændringer

- 7.1 Vedligeholdelse af Installationer og Inventar mv. tilknyttet det forpagtede område påhviler Bortforpagter, bortset fra mindre køkkenmaskiner jf. pkt. 7.3, i et samarbejde med Forpagter, jf. pkt. 7.4.

Installationer og Inventaret må ikke fjernes fra de forpagtede lokaler.

- 7.2 Vedligeholdelse af lokaler og installationer:

Bortforpagter har hele den indvendige vedligeholdelse af det forpagtede, herunder maling, tapetsering, vedligeholdelse af tæpper, gulve, gulvbelægning o.l., låse, nøgler, beslag, ruder, vandhaner, døre, skillevægge, løst inventar o.l., VVS-installationer, faldstammer, haner, sikringsanlæg, ventilationsanlæg, elektriske installationer og armaturer og lyskilder af enhver art, udskiftning af fedtfiltere og andre miljømæssige installationer, rensning af vandlåse ved afløb og øvrige tekniske installationer. Bortforpagterens pligt til vedligeholdelse omfatter tillige den indvendige side af alle vinduer.

Forpagteren må i fornødent omfang udføre sådanne vedligeholdelsesarbejder, som Bortforpagter ønsker til opfyldelse af vedligeholdelsespligten. Forpagteren er dog ikke berettiget til at lade arbejdet udføre for Bortforpagterens regning.

- 7.3 Forpagter vedligeholder og anskaffer selv mindre køkkenmaskiner, eksempelvis kaffemaskine, pålægsmaskiner, røremaskiner og lignende. Det er dog således at Forpagter får stillet de mindre køkkenmaskiner, der forefindes ved overtagelsestidspunktet til rådighed som beset. Ved ophør af forpagtningen tilhører de mindre køkkenmaskiner, som fandtes ved overtagelsen, Bortforpagter.

Ved nyanskaffelser samt vedligeholdelse af større maskiner som f.eks. køle- og fryseskabe fordeles udgiften hertil med 75 % til Bortforpagter og 25 % til Forpagter. Bortforpagter overtager ved forpagtningens ophør de størreanskaffelser som måtte være foretaget til den i regnskabet nedskrevne værdi for så vidt den andel på 25% som Forpagter har betalt. Anskaffelse af større maskiner skal ske efter aftale med Bortforpagter. Ved ophør af forpagtningen tilhører de større maskiner Bortforpagter. Bortforpagter udbetaler til Forpagter den andel på 25% som Forpagter har betalt minus de afskrivninger der er foretaget i perioden.

- 7.4 Det påhviler stedse Forpagter at medvirke til, at Inventar mv. holdes i god og ansvarlig stand.

Det påhviler ligeledes stedse Forpagter at medvirke til, at lokaler og Installationer holdes i god og forsvarlig stand.

8. Ændringer af det forpagtede

- 8.1 Forpagter må ikke uden aftale med ledelsen af Lyngby Idrætsby foretage ændringer af de forpagtede lokaler eller disses Installationer og Inventar mv., herunder gælder også ændringer i møblering, indretning, farver på væggen eller lignende.
- 8.2 Bortforpagter kan betinge sit samtykke af, at lokaler og installationer inden forpagtningens ophør reetableres.
- 8.3 Såfremt der pålægges Forpagter reetableringspligt, kan Bortforpagter kræve, at der stilles sikkerhed for reetableringen.

9. Rengøring

- 9.1 Forpagter sørger for afrydning og rengøring af Inventar mv., herunder bl.a. borde og stole, i alle lokaler tilhørende det forpagtede jf. **Bilag 1**, således at dette altid er ordentligt rengjort og ryddeligt efter de forskellige arrangementstyper.
- 9.2 For at undgå lugtgener i Caféen og restaurationen i Lyngby Idrætsby skal Forpagter sørge for effektiv udluftning af de forpagtede lokaler.
- 9.3 Det forpagtede og det forpagtede areal skal til enhver tid fremtræde i renholdt og i passende stand. Bortforpagter og dennes repræsentanter er til enhver tid berettigede til at besigtige det forpagtede.

Bortforpagter forestår og bekoster al drift, service, herunder skadedyrsservice, vedligeholdelse og fornyelse af de til det forpagtede tilknyttede Installationer, herunder fedtudskillere og emfang (inkl. regelmæssig tømning/rensning af fedtudskillere og fedtfiltere), uanset om disse er placeret i eller udenfor det forpagtede

10. Renovation, el, varme, vand og forbrugsafgifter

- 10.1 Forpagter betaler et årligt beløb på kr. 8.500,- for forbrug af varme
- 10.2 Forpagter betaler et årligt elforbrug for ca. 17.000 kWh., svarende til kr. 35.000,-
- 10.3 Forpagter betaler et årligt beløb på kr. 10.000,- som andel for ejendommens samlede udgifter til renovation

- 10.4 Bortforpagter afholder som udgangspunkt afgifter for vandafledningsafgift, olie, kemikalieafgift, grønne afgifter, afgift for rottebekæmpelse samt alle yderligere omkostninger og afgifter, der måtte blive pålagt. Forpagter betaler et årligt vandforbrug på kr. 12.000, -
- 10.5 Bortforpagter afholder udgifter til ejendomsskatter og eventuelle forsikringer mod bygningsbrand ligesom Bortforpagter afholder udgiften til renovation.
Det forudsættes at Forpagter sortere affald samt papir/pap i det omfang det er muligt, så der på den måde tages hensyn til genbrug og derved miljøet.

11. Forpagtningsafgiften, beregning og dens betaling

- 11.1 Forpagtningsafgiften udgør et beløb svarende til 5% af den årlige bruttoomsætning eksklusive moms, dog minimum 200.000, - årligt. I tillæg betales estimerede udgifter til forbrug, jf. pkt. 10.
- 11.2 Bruttoomsætningen omfatter al omsætning fra det forpagtede inklusive take-away og catering, herunder af bruttoomsætningen i cafeen og i øvrigt, og således af det totale beløb af kontant- og kreditsalg af alle varer og tjenesteydelser af enhver art
- 11.3 Den i pkt. 11.1 nævnte minimumsafgift reguleres årligt pr. 1. december på baggrund af stigningen i det af Danmark Statistik udarbejdede nettoprisindeks for september, dog minimum 2 % og højst 4 % p.a. Forhøjelsen skal ikke varsles. Forhøjelse i henhold til denne bestemmelse sker første gang pr. 1. december 2027.
- 11.4 Betalingen, hvor første a conto er 1. december 2026, sker via aconto betaling over 11 måneder (juli er afgiftsfri). Der betales a conto 20.000, - pr. måned i de pågældende måneder og frem til forpagtningskontraktens udløb den 30. november 2031.
- 11.5 Årsregnskabet følger kalenderåret. Forpagters årsopgørelser skal være attesteret af Forpagters revisor. Så snart det revisorpåtegnede årsregnskab foreligger skal dette fremsendes til Bortforpagter (dog ikke senere end 1. juni hvert år), ligesom Bortforpagter for egen regning kan lade en revisor gennemgå den del af Forpagters bogholderi mv., der efter revisors suveræne skøn er relevant med henblik på at kontrollere de modtagne opgørelser og betalinger til Bortforpagter. Bortforpagters revisor må ikke videregive oplysninger om Forpagters økonomi til Bortforpagter, bortset fra oplysninger af relevans for de modtagne opgørelser og betalinger.
- Senest 2 uger efter Bortforpagters modtagelse af årsregnskabet skal Forpagter betale den eventuelt resterende forpagtningsafgift for det forudgående kalenderår, idet der således reguleres for den i forvejen indbetalte a conto forpagtningsafgift.
- 11.6 Årsregnskabet skal revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, dette for Forpagterens regning.
- 11.7 Bortforpagter forbeholder sig ret til offentliggørelse af årsregnskaberne.

- 11.8 Alle Forpagterens betalinger tillægges moms efter gældende sats.
- 11.9 Til sikkerhed for opfyldelsen af nærværende kontrakt indbetaler Forpagter i forbindelse med indgåelsen af kontrakt et depositum på 50.000, - kr. Depositum forrentes ikke.

12. Regnskab og omsætningsopgørelse

- 12.1 Forpagter, der skal momsregistreres, er forpligtet til, inden fristen for indgivelse af momsopgørelse, at aflevere denne til Bortforpagter attesteret af en statsautoriseret eller registreret revisor.
- 12.2 Forpagter er forpligtet til at føre bøger over sin samlede bruttoomsætning mindst i det omfang, som er foreskrevet i bogføringsloven, og på forlangende forelægge bøger samt regnskabsbilag og lignende for Bortforpagter. De i bøgerne foretagne indførsler for den daglige omsætning skal hvile på et solidt grundlag, som f.eks. boner, lister fra leverandører og øvrige noteringer vedrørende omsætningens størrelse og caféens drift, og skal opbevares i mindst 2 år. Bøgerne skal til enhver tid være ført ajour.

13. Navn og skiltning

- 13.1 Forpagter driver virksomheden under navnet XX, hvilket Bortforpagter har godkendt.
- 13.2 Navnet XX tilhører Forpagter, og Bortforpagter skal i forbindelse med forpagtningens ophør vederlagsfrit ophøre med brugen af navnet.
- 13.3 Skiltning og udendørs reklamering kan kun ske efter forudgående godkendelse af Bortforpagter. Dog kan Bortforpagter ved særlige anledninger give en midlertidig godkendelse til yderligere skiltning og udendørs reklamering. Det påhviler Bortforpagter og Forpagter i fællesskab at påse overholdelse af servitutter og offentlige myndigheders bestemmelser.

14. Myndighedskrav

- 14.1 Forpagter er ansvarlig for, at den i de forpagtede lokaler udøvende virksomhed ikke er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter, ligesom virksomheden ikke må udøves på en sådan måde, at der ved støj, rystelser, lyspåvirkninger, lugt eller lignende, opstår gener for øvrige brugere af faciliteterne.
- 14.2 Såfremt der stilles nye eller ændrede krav til virksomhedens drift, påhviler opfyldelsen heraf Forpagter. Dette gælder dog ikke krav om bygningsmæssige ændringer som betingelse for fortsat lovlig drift, idet opfyldelse heraf påhviler Bortforpagter.

- 14.3 Forpagter skal i det omfang det kræves i lovgivningen have gyldigt og lovligt næringsbrev som restauratør, ligesom Forpagter skal have alkoholbevilling og alle til virksomheden knyttede særlige tilladelser, herunder polititilladelser.

15. Særlige vilkår for ansættelse

- 15.1 Forpagteren ved navn XX skal ved forpagtningskontraktens start fremvises ren straffeattest samt børneattest.
- 15.2 Da Forpagter omfatter arbejde med børn og unge skal der endvidere gives tilladelse til at administrationspersonalet i Lyngby Idrætsby kan rekvirere straffeattest til offentligt brug fra det Centrale Kriminalregister.

Forpagter har ligeledes pligt til ved ansættelse af personale at indhente børneattest samt tilladelse til at tjekke den pågældende person i Det Centrale Kriminalregister.

16. Beredskabsmæssig anvendelse

- 16.1 Forpagter er bekendt med og accepterer, at lokalerne kan indgå i kommunens beredskabsplanlægning og anvendes ifm. nødindkvartering, evakuering, forplejning eller anden beredskabsmæssig anvendelse, jf. Beredskabslovens §§ 12 og 25.

De nærmere praktiske, økonomiske og driftsmæssige vilkår, herunder eventuelt beredskabslager, adgangsforhold, forpagters medvirken, ansvar, forsikring og godtgørelse, fastsættes efter nærværende kontrakts indgåelse i en særskilt allonge eller beredskabsaftale mellem kommunen og forpagter.

17. Afståelsesret, ret til bortforpagtning

- 17.1 Der tilkommer ikke Forpagter afståelsesret.
- 17.2 Forbedrende investeringer udført af Forpagter på Caféen og restaurationsområderne godtgøres – helt eller delvis – ud fra den forudsætning, at der i hvert enkelt tilfælde inden investeringen iværksættes og indgås en skriftlig aftale.
- 17.3 Forpagter kan ikke udlåne, fremleje eller bortforpagte eller på anden måde disponere over virksomheden, restauranten eller det forpagtede, hverken helt eller delvis og XX skal selv personligt deltage aktivt i driften. Bortforpagter er gjort bekendt med at Forpagter agter at ansætte personale til at stå for den daglige drift og har accepteret dette.

18. Konkurrenceforhold

- 18.1 Under hensyntagen til pkt. 4.2 medfører kontrakten ingen indskrænkninger i

Bortforpagterens ret til anvendelse af de forpagtede arealer i Lyngby Idrætsby. Forpagter skal varetage serviceringen.

- 18.2 Under hensyntagen til pkt. 4.2 gælder, hvis Bortforpagter ønsker at anvende lokaler i ejendommen der er omfattet af nærværende kontrakt til formål, der medfører konkurrence for Forpagters virksomhed, forpligter Bortforpagter sig til at give orientering til Forpagter så tidligt som muligt.

19. Misligholdelse

- 19.1 Ved væsentlig misligholdelse fra Forpagters side er Bortforpagter berettiget til at hæve kontrakten, hvis det hæve begrundende forhold ikke bringes til ophør senest 8 dage efter et skriftligt påkrav herom er kommet frem til Forpagter.

Ved forhold som ikke skyldes, Bortforpagter pålægges udgifterne for manglende rengøring og vedligeholdelse Forpagteren.

- 19.2 Det betragtes som væsentlig misligholdelse, at

- Forpagtningsafgiften eller andre fastsatte ydelser i henhold til nærværende kontrakt efter forløbet af 5 dage efter påkrav ikke betales af Forpagter,
- Forpagter ikke betaler udgifter og/eller afgifter, der opkræves direkte hos Forpagter, afledt af kontrakten til det offentlige eller anden tredjemand inden betalingsfristernes udløb,
- Forpagter bliver insolvent, at der indgives begæring om rekonstruktion eller konkursbegæring, at der indledes forhandling om tvangsakkord i eller uden for konkurs, eller at Forpagter træder i likvidation uden sikkerhedsstillelse fra Bortforpagters side,
- Forpagtningen benyttes til andet formål end aftalt efter kontrakten,
- Forpagter ikke holder det forpagtede i sædvanlig drift på et kvalitetsmæssigt aftalt niveau indenfor konceptet,
- Det forpagtede ikke holdes i en forsvarlig stand og Forpagter efter modtagelse af påkrav ikke efterkommer Bortforpagters berettigede krav angående vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser,
- Forpagter direkte eller indirekte overdrager det forpagtede i strid med punkt 16,
- Forpagter ikke holder det forpagtede løsøre behørigt tyveri-, brand-, vandskade og driftstabsforsikret,
- Forpagter bliver umyndiggjort,
- XX eller en på forhånd af Bortforpagter godkendt medarbejder ansat hos Forpagter ikke deltager i og fører aktivt opsyn med drift af forretningen i hele forpagtningsperioden, jf. punkt 16.3,
- Forpagter foretager udskænkning af øl, vin og spiritus til mindreårige, jf. punkt 3.6,
- Forpagter ikke for sine ansatte til stadighed sikrer at løn, arbejdstid og andre arbejdsvilkår 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, jf. punkt 3.11,

- Forpagter i øvrigt gør sig skyldig i væsentlig misligholdelse af denne kontrakt eller dens forudsætninger, herunder f.eks. mister alkoholbevilling til forretningen eller i væsentlig grad vanrøger vedligeholdelsen af forretningen.

Ved ophævelse af kontrakten kan Bortforpagter kræve sig indsat i besiddelsen af det forpagtede ved en umiddelbar fogedforretning, som straks kan iværksættes i de forpagtede lokaler uden sikkerhedsstillelse fra Bortforpagters side.

20. Forpagtingens ophør

- 20.1 Ved forpagtingens ophør er Forpagter forpligtet til at aflevere lokalerne og disses Installationer og Inventar mv. i en stand, der bortset fra forringelse ved sædvanligt slid og ælde, ikke er ringere end ved forpagtingens begyndelse, jf. indflytningsrapporten, **Bilag 5**.
- 20.2 Ligeledes skal Installationer og Inventar mv., bortset fra det som Forpagter eventuelt måtte have anskaffet for egen regning, jf. **Bilag 3**, afleveres i god og vel vedligeholdt stand, bortset fra forringelse ved sædvanligt slid og ælde.
- 20.3 Ved forpagtingens ophør gennemgås det forpagtede område af Bortforpagter og Forpagter.

Ved forhold som ikke skyldes, Bortforpagter pålægges udgifterne for manglende rengøring og vedligeholdelse Forpagter.

21. Det forpagtedes undergang m.m.

- 21.1 Hvis den forpagtede virksomhed ved brand eller anden begivenhed går til grunde, ophører kontrakten, og endelig opgørelse mellem parterne foretages pr. datoen hvor virksomheden gik til grunde.

I tilfælde af at virksomheden reetableres i samme eller anden form, har Forpagter førsteret til at fortsætte forpagtingen i den resterende del af kontraktens gyldighedsperiode.

Forpagter har ikke noget krav på Bortforpagter af den grund.

- 21.2 Hvis den forpagtede virksomhed ikke kan anvendes i en periode, er dette Bortforpagter uvedkommende uanset årsagen til virksomhedens driftsstop, herunder udefrakommende begivenheder som force majeure, strejke, pandemier og lignende begivenheder, bortset fra de i denne kontrakt nævnte bygningsmæssige forpligtelser. Forpagter kan ikke gøre krav på erstatning for tab i forbindelse med driftsstoppet overfor Bortforpagter, ligesom Forpagter er forpligtet til at betale forpagtningsafgift som hidtil.

22. Bilagsfortegnelse

- 22.1 Som bilag til og som en integreret del af denne forpagtningskontrakt er:

- Bilag 1 - Plan for det forpagtede areal (billeddokumentation)**
- Bilag 2 - Oversigt over Inventar mv. tilhørende Bortforpagter**
- Bilag 3 – Forpagters indkøbte installationer, driftsmateriel og udstyr samt inventar og møblement**
- Bilag 4 – Koncept med prislister**
- Bilag 5 - Indflytningsrapport (billeddokumentation)**

Kgs. Lyngby, den . 2026

Som Bortforpagter:

Som Forpagter:

Lyngby-Taarbæk Kommune
Ejendomskontoret
Tina Koch Ritter / Henrik Eilsøe
