

UDBUD SOGNEGÅRDEN RØRVIG

13. februar 2025
Sag: 82.14.00-Ø54-24-1

ODSHERRED
KOMMUNE



BILAG 2: Forpagtningsaftalen

Forpagtningsaftale

Mellem:

Odsherred Kommune

Nyvej 22

4573 Højby Sj.

CVR nr.: 29188459

og:

Forpagter (NAVN)

Virksomhedens navn og CVR-nummer

Adresse

Postnummer By

indgås herved forpagtningsaftale om: Rørvig Sognegård, Søndervangsvej 45, 4581 Rørvig, som rummer bygning med følgende lokaliteter:

Forsamlingshus og fælleslokaler, stuen: 338 m² Kælder: 12 m²

Denne kontrakt omfatter det Sognegården tilhørende forsamlingshus- og restaurationsvirksomhed, med brugsret til samtlige lokaler i forsamlingshuset. Forpagtningen omfatter til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel, der overtages som den er og forefindes, og som forpagteren er bekendt med.

Selskabslokalerne består af et stort forsamlingsrum med fest- og teatersal og bar, hvortil hører produktionskøkken, entré, modtagelse og 4 gæstetoiletter. Til forpagtningen af forsamlingshuset hører en kælder.

Forpagter bolig, 1. sal:

142 m²

Forpagter er kontraktlig forpligtet til at betale leje for beboelseslejligheden på 1. sal til Odsherred Kommune i hele forpagtningens løbetid. Lejen er **5.800 kr.** om måneden inkl. forbrug.

Der gives forpagteren adgang til at bebo tjenesteboligen mod at betale den gældende leje.

Forpagteren kan uden kommunens involvering beslutte at fremleje tjenesteboligen.

Der skal gives en evt. anden beboer end forpagteren adgang til gennemgang igennem det forpagtede.

1.

Varelagerindkøb sker på forpagterens egen regning, ligesom Odsherred Kommune ved forpagtningsophør intet har med varelageret at gøre.

Forpagteren sørger for egen regning for nødvendige tilladelser til driften herunder næringsbrev og alkoholbevilling. Kontrakten er kun gældende, såfremt de nødvendige tilladelser opnås og opretholdes. Der skal udarbejdes de nødvendige brandplaner til flugtveje (godkendt til 150 gæster) i tilfælde af brand.

Forpagter er forpligtet til at være i stand til at udskænke alkohol på stedet.

Bortforpagter indestår for, at samtlige til virksomheden hørende driftsmidler, herunder tekniske anlæg og installationer, er i brugbar stand.

Det forpagtede skal benyttes til restaurationsvirksomhed og skal drives fuldt forsvarligt under nøje iagttagelse af reglerne i lov om restaurationsvirksomhed m.v., på samme måde som hidtil.

Bortforpagter sørger for, at de fulde driftsaktiver, som forpagteren skal supplere, er komplette. Ved underskriften af denne aftale gennemgås listen over driftsaktiver og denne tilrettes i forhold til hhv. til- og afgang i forhold til den gældende liste.

Fortegnelsen over driftsaktiver ligger som bilag 3, og anvendes som afregningsgrundlag i forbindelse med ophør af forpagtningsaftalen.

2.

Kontrakten træder i kraft den 1. august 2025 og udløber den 31. juli 2027.

Begge parter opsigelsesvarsel er 6 måneder til udgangen af en måned, bortset fra forpagters misligholdelse, jf. pkt. 10.

3.

Forpagter betaler hver den 1. i måneden:

	Måned	År
A conto renovation:	830 kr./md	9.965 kr.
A conto septiktank tømning	506 kr./md	6.070 kr.
A conto el til jordvarme + vedligehold:	4.900 kr. /md.	58.800 kr.
A conto vand og vandafgift:	362 kr./md.	4.345 kr.
A conto spildevandsafgift:	325kr./md.	3.900 kr.

Der er tilsluttet jordvarme til ejendommen, som giver varme til såvel skole som forsamlingshuset som beboelseslejligheden. Der betales leje inkl. forbrug på beboelseslejligheden.

Ejendommen forsynes med vand og el til jordvarme via fælles måler hos Rørvig Friskole. Derfor kan forbruget ikke måles separat for hhv. bolig og erhvervsenheden.

Forpagter betaler a conto el til jordvarme og vedligehold af jordvarmeanlæg, renovation, septiktømtømning samt vand og spildevandsafgift til Odsherred Kommune, ud over den forpagtningsafgift, som bydes på forpagtningen. Forpagter betaler derudover selv anden strøm direkte til elselskabet.

Bortforpagter fremsender særskilt regnskab for de afholdte udgifter og indbetalte a conto-beløb for regnskabsperioden, som for at kunne opkræves skal være kommet frem til forpagter senest 4 måneder efter forbrugsregnskabsårets udløb.

Udgift til ekstra renovation beløb sig i 2024 til 600 kr. om året, som forpagter selv afholder.

Septiktanken tømmes tre gange om året.

4.

Bygning og alle mur- og nagelfaste bygningsdele holdes forsikret af Odsherred Kommune.

Forpagter skal tegne erhvervs- og produktansvarsforsikring, og arbejdsskadeforsikringer for personalet.

Forpagter må selv sørge for lovpligtige forsikringer.

Senest på datoen for kontraktstart skal tilbudsgiver fremvise gyldig erhvervs- og produktansvarsforsikring med minimum forsikringssum på 10. mio. kr. pr. forsikringsbegivenhed.

Forpagter holder selv varelager, driftsaktiver og inventar, som forpagter måtte indsætte, forsikret. Endvidere skal der tegnes gyldige arbejdsskadeforsikringer for eventuelt personale.

5.

Forpagteren har den udelukkende brugsret til virksomheden og lokalerne med følgende begrænsninger:

Lokalerne skal stilles gratis til rådighed for lokale foreningers aktiviteter, når disse har karakter af møder, foredrag, teater og andre kulturelle aktiviteter, herunder også øve-/træningsaftener og foreningsfester.

Ved de angivne arrangementer tilfalder der forpagteren et beløb for leje af sal m.v., opstilling af borde og stole, rengøring, samt levering af el og varme. Beløbets størrelse aftales mellem forpagteren og de forannævnte parter.

Sognegården og den dertil hørende servering kan holdes lukket i 5 uger om året, hvor mindst 3 uger skal ligge i månederne juni, juli og august. I øvrigt bør ferier så vidt muligt aftales med brugerne.

Ved udlån kan arrangøren, eller den der holder festen, efter aftale med forpagteren lade eventuel mad levere af andre restauratører m.fl., medens leverancen af drikkevarer (øl, vand, vin og gængse spiritussorter) er forpagterens ret og forpligtelse. Forpagteren må, efter egen vurdering, ansætte assisterende personale, som aflønnes af forpagteren.

Forpagteren har ansvaret for, at der hersker ro og orden i Sognegårdens lokaler.

6.

Det præciseres, at faste ugentlige arrangementer må vige for den almindelige forsamlingshusvirksomhed (private fester m.v.). Aflysning af faste ugentlige arrangementer meddeles senest 8 dage forud.

Forpagteren forpligter sig til at forestå udlån af Sognegårdens lokaler i henhold til Odsherred Kommunes retningslinjer for udlån af kommunale lokaler.

I tvivlstilfælde vedrørende udlån forelægges spørgsmålet til Kultur- og Folkeoplysningsudvalgets afgørelse.

Ved faste ugentlige lokaleudlån til foreninger kan disse ikke kræve lokalerne til disposition udover kl. 22.00. Faste udlån kan kun ske på ugens 4 første hverdage.

Kultur- og Folkeoplysningsudvalget påser, at forpagteren opfylder sine forpligtelser i henhold til ovenstående punkt.

Som modydelse for de nævnte opgaver og forpligtelser ydes et vederlag på et beløb på 12.800 kr. pr. måned. Beløbet udbetales månedsvis bagud. Vederlaget modregnes i den forpagtningsafgift, som bortforpagter opkræver. Vederlaget er gældende i hele kontraktens løbetid.

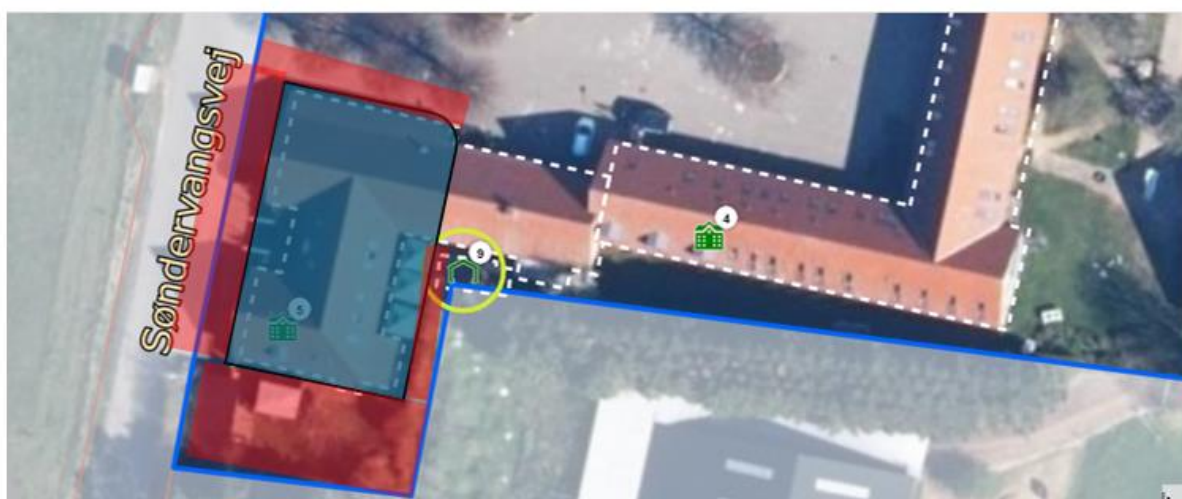
Parterne er enige om, at vederlaget ikke er omfattet af funktionærlovens bestemmelser.

7.

Det påhviler forpagteren:

- at sørge for Sognegårdens udenomsarealer (beskæring af træer, klipping af hække rundt om Sognegården, rensning af tagrender m.m.) i de med rødt markerede områder på kortet nedenfor,
- at sørge for snerydning og fejning af fortov og renholdelse af parkeringspladsen i forbindelse med Sognegården,
- at rengøre selskabslokalerne i stuen: køkken, anretterværelse, toiletter, bar og mødelokale så de til enhver tid fremstår præsentable og indbydende,
- at stå for opstilling ved kommunale arrangementer (møder, valg m.v.) i Sognegården,
- at sørge for ro og orden i Sognegårdens lokaler,
- at udføre mindre vedligeholdelses- og reparationsarbejder både inden- og udendørs.

Sognegården



Som modydelse for de nævnte opgaver og forpligtigelser har forpagter krav på et vederlag som udgør 12.800 kr. pr. måned. Dette vederlag udbetales til forpagter i hele kontraktperioden.

Udvendig så vel som indvendig maling af lokaler samt lakering af gulve og udskiftning af tæpper m.v. påhviler bortforpagteren.

Forpagteren har pligt til at vedligeholde den forpagtede virksomheds driftsaktiver for kommunes regning efter aftale med kommunen, dog undtaget bestik, service, glas, vaser m.m., som vedligeholdes og suppleres for forpagterens regning, idet kommunen dog ved kontraktens

indgåelse sørger for, at de fulde driftsaktiver, som forpagteren skal supplere, er komplette (fuldt op supplerede).

Hvis et af de driftsaktiver, som vedligeholdes for kommunens regning, er kasseret som udslidt, påhviler det kommunen at indsætte nyt materiel.

Forpagter har pligt til én gang årligt at indkalde bortforpagteren til en gennemgang og drøfte ønskede, forestående vedligeholdelsesarbejder for ejendommen. Enhver påtænkt ændring af bygningerne skal drøftes med bortforpagter.

8.

Bliver det forpagtede helt eller delvist ødelagt eller ved anden ulykke beskadiget, skal forpagteren fortsat betale forpagtningsafgift m.v., så længe en evt. tegnet driftstabsforsikring er i kraft. Ingen af parterne har i så fald erstatningskrav mod den anden part.

9.

Forpagteren kan ikke overdrage forpagtningen af virksomheden til tredjemand på nogen måde, idet virksomheden alene må drives af forpagteren personligt. Fremleje og afståelse er ikke tilladt.

10.

Dansk rets almindelige regler om misligholdelse gælder. Misligholdelse foreligger, når en part forsømmer væsentlige pligter eller gentagne gange tilsidesætter sine pligter ifølge kontrakten, herunder fx hvis de i pkt. 1 forudsatte tilladelser bortfalder.

Udover andre ophævelsesgrunde som følge af eventuel misligholdelse kan forpagtningsaftalen ophæves, såfremt forpagtningsafgiften, efter modregning af forpagters vederlag, ikke betales senest 7 dage efter den 1. i måneden, uanset om påkrav er afsendt eller ej.

Efter genopbygning efter brandskade har forpagteren forpagtningsret. Hvis bortforpagter ikke ønsker at genopbygge, går forpagtningen tilbage til bortforpagter.

Ved forpagters konkurs, betalingsstandsning eller indledt forhandling om akkord, kan nærværende kontrakt fra kommunens side opsiges med øjeblikkeligt varsel.

Ved forpagters død eller vedvarende sygdom kan kontrakten opsiges med det i pkt. 2 anførte varsel.

11.

Ved forpagtningsaftalens ophør skal det forpagtede tilbageleveres i samme stand som modtaget, bortset fra slid og ælde, og således at myndighedskrav til virksomhedens drift fortsat kan opretholdes. Ved kontraktens ophør fraflyttes tjenesteboligen.

Løsøre, som beviseligt er anskaffet af forpagter, kan tages med af forpagter i forbindelse med fraflytning, hvis det kan ske uden skade på bygningen.

Forpagteren skal i forbindelse med fraflytningen drage omsorg for, at tilstedeværelsen af driftsaktiver (glas, service, borde stole) svarer til det antal, der fremgår af inventarlisten.

Forpagter udleverer til Odsherred Kommune en fortegnelse over driftsaktiverne med beskrivelse af deres nuværende stand, samt kundekredsen, som skal underskrives af begge parter.

Evt. forandringer af det forpagtede eller den dertil hørende bolig skal godkendes af bortforpagter, og må kun foretages efter bortforpagter forud indhentede skriftlige anvisning og godkendelse og i overensstemmelse med de servitutter, og de til enhver tid gældende myndighedskrav, der gælder for ejendommen.

Ethvert krav mod bortforpagter på betaling for værdiforøgelse kræver særskilt forudgående aftale med bortforpagter. Alle tillæg til kontrakten skal for at opnå gyldighed tilføjes kontrakten som allonge.

12.

Alle tvister mellem parterne skal så vidt muligt søges løst i mindelighed. Alle tvister, som ikke kan løses mellem parterne, hvad enten de vedrører misligholdelse, fortolkning eller andre forhold i tilknytning til nærværende kontrakt eller ej, skal afgøres af Holbæk Byret.

Underskrifter:

Bortforpagter

Forpagter

Odsherred Kommune

Sognegården i Rørvig

CVR 29188459

CVR

Dato: 2025

Dato: 2025

Peter Sørensen

Navn

Afdelingsleder

Direktør