



## TIDSBEGRÆNSET FORPAGTNINGSKONTRAKT

### § 1

#### Parterne

Mellem

Strandparken I/S  
c/o Ishøj Kommune Park- Vej- og Miljøcenter  
Baldersbækvej 6  
2635 Ishøj  
CVR: 26352843

som bortforpagter

og

[Cafénavn]  
[Café ejer]  
[Adresse]  
[Postnummer og by]  
[CVR]  
[Cpr]  
[Telefon]  
[Mail]

som forpagter

er der indgået nærværende tidsbegrænsede forpagtningskontrakt vedrørende bygningen:

#### Det forpagtede

Skovhuse, beliggende Skovvej 52, 2635 Ishøj, i Strandparken.

Aftalen omfatter én kiosk-/cafébygning på 66 kvm og et depotrum på 16 kvm. med tilhørende inventar mv. Der udarbejdes en liste over det nævnt inventar, der vedlægges aftalen (Bilag 1). Endvidere omfatter forpagtningen det areal, der ligger inden for det markerede areal omkring bygningen (jfr. kortskitse – Bilag 2).

Forpagter er bekendt med og accepterer, at det forpagtede ikke omfatter telefon, computer, dankortterminal, kasseapparat eller lign.

Tidsbegrænsningen og muligheden for opsigelse er sagligt begrundet i, at der er en udviklingsproces i gang vedrørende Strandparken, hvor der løbende er overvejelser i relation til den fremtidige anvendelse af arealerne og bygningerne.

For god ordens skyld bemærkes, at parterne er enige om, at Erhvervslejelovens regler ikke finder anvendelse på dette forpagtningsforhold.

## § 2

### Benyttelse

Det forpagtede må alene benyttes til café med et varesortiment som svarer dertil med brug af udearealerne til udeservering, samt til facilitering af vand sportsaktiviteter efter nærmere aftale, og må ikke uden bortforpagters skriftlige samtykke, anvendes til andet formål.

Der må kun sælges alkoholholdige drikkevarer til servering i den forpagtede bygning og på de dertil hørende areal, og ikke som detailsalg.

Ved salg af drikkevarer med alkoholprocent på over 2,8% er forpagter forpligtet til at søge om alkoholbevilling.

Forpagter sørger selv for alkoholbevilling, der til hver en tid skal kunne fremvises, hvis bortforpagter forlanger det. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder hæve denne forpagtningskontrakt, eller kræve afslag i betalingerne efter § 4, såfremt forpagter ikke måtte opnå de nødvendige tilladelser.

Opstår der tvivl om, hvorvidt en vare må forhandles, er forpagteren forpligtet til at underkaste sig den afgørelse bortforpagter måtte træffe.

Bortforpagter ønsker virksomheden åben mest muligt af hensyn til servicering af brugerne i Strandparken.

Forpagteren er som minimum forpligtet til at holde bygningen åben i skoleferien fra kl. 11.00 – kl. 17.00, samt i weekender i juni og august fra kl. 11.00 – 17.00.

Forpagter er forpligtet til at oplyse og skilte med faste åbningstider og informere om eventuelle lukkedage.

Afholdelse af events herunder lukkede arrangementer fra de forpagtede bygninger og udearealer kræver skriftlig tilladelse fra bortforpagter.

Ved afholdelse af events i cafen skal det så vidt muligt tilgodeses flest mulige brugere i Strandparken og derved ikke tilsiddesætte den normale cafedrift.

Bortforpagter kan give tilladelse til salg af varer indenfor samme varesortiment som Forpagters til andre, der afholder særlige arrangementer i bygningens nærhed, uden at forpagteren kan rejse krav mod bortforpagter.

Forpagter har ret til at afspille musik indenfor i de enkelte bygninger. Der må ikke afspilles unødigt høj musik som er til gene for besøgende i Strandparken.

## §3

### Ikrafttræden

Forpagtningskontrakten træder i kraft den 1. april 2025.

### Varighed

Forpagtningskontrakten er tidsbegrænset indtil den 1. januar 2028, på hvilken dato forpagtningskontrakten uden yderligere varsel ophører.

Forpagtningskontrakten kan forlænges efter forhandling mellem bortforpagter og forpagter i indtil 5 år.

Uanset at forpagtningskontrakten er tidsbegrænset, kan forpagter til enhver tid opsige forpagtningskontrakten med 3 måneders skriftlig varsel til den 1. i en måned.

Bortforpagter kan til enhver tid opsige forpagtningskontrakten med 6 måneders skriftlig varsel, til den 1. i en måned.

#### **Personale**

Der overtages ingen medarbejdere. Forpagter er forpligtet til at sikre løn- og arbejdsforhold for forpagters ansatte i det forpagtede, der svarer til gældende overenskomst på området.

Forpagteren skal i forbindelse med forpagtningskontraktens ophør bistå med tilvejebringelse af enhver oplysning og dokumentation om medarbejderforhold, som bortforpagter måtte begære.

#### **Misligholdelse**

Såfremt forpagter mister bevillingen til at drive virksomhed eller på noget punkt misligholder forpagtningskontrakten, herunder f.eks. giver urigtige oplysninger om virksomhedens omsætning, kan bortforpagter bringe forpagtningskontrakten til ophør med øjeblikkelig varsel, og forpagteren skal da straks fraflytte og ryddeliggøre det forpagtede, samt erstatte ethvert tab bortforpagter måtte lide, som følge af misligholdelsen og kontraktforholdets ophør i utide.

### **§ 4**

#### **Forpagtningsafgift**

Forpagtningsafgiften udgør månedligt x.xxx kr. plus moms, der betales forud hver den 1. i en måned.

#### **Øvrige udgifter**

Ud over forpagtningsafgiften betaler forpagter samtlige forbrugs- og driftsomkostninger som er forbundet med driften fra de forpagtede bygninger herunder f.eks. elektricitet, vand, forsikringer vedr. virksomhedens drift, renovation m.m.

Bortforpagter betaler samtlige afgifter og udgifter til normal bygningsbrand og hus- og grundejer-forsikring.

#### **Ansvar**

Bortforpagter er uden ansvar for skader af enhver art, der i forbindelse med virksomhedens drift fra de forpagtede bygninger i videste forstand herunder bl.a. forstyrrelser i vand- og eller elforsyning eller ødelæggelse p.g.a. brand eller anden driftsforstyrrelse og som måtte opstå på personer eller ting, der befinder sig på det af kontrakten omfattede areal og bygninger.

Forpagteren skal selv skaffe alle nødvendige tilladelser vedrørende driften fra offentlige myndigheder, herunder bl.a. brandmyndigheder, sundhedsmyndigheder, fødevaremyndigheder m.m. Forpagter er ikke berettiget til at gøre misligholdelsesbeføjelser af nogen art gældende, herunder hæve denne forpagtningskontrakt, eller kræve afslag i betalingerne efter denne § 4, såfremt forpagter ikke måtte opnå de nødvendige tilladelser.

#### **Sikkerhedsstillelse**

Forpagter skal stille med en sikkerhedsstillelse på 48.000 kr. Enten kontant eller i form af en bankgaranti.

Alternativt kan forpagter, udover selve forpagtningsafgiften, vælge at bortforpagter opkræver et månedligt beløb på 2.000 kr. plus moms, som sikkerhedsstillelse oven i den månedlige forpagtningsafgift. Sikkerhedsstillelsen opkræves i en periode på 24 måneder.

Sikkerhedsstillelsen tjener som sikkerhedsstillelse for forpagterens opfyldelse af enhver af sine forpligtelser i nærværende aftale herunder misligholdelse af enhver art og retablering af de forpagtede bygninger ifm. fraflytning, manglende betaling af forpagtningsafgift, forbrugs- og driftsudgifter m.m.

## § 5

### **Vedligehold/Renholdelse**

Det forpagtede overtages i den stand, hvori det forefindes ved kontraktens ikrafttræden.

Det påhviler forpagteren at holde det forpagtede forsvarligt vedligeholdt, herunder vedligeholdelsen af terrasse, vægge, gulve, lofter, døre, låse, og nøgler, ruder, faste skabe, el-kontakter, indretning til afløb og til forsyning med lys, vand, varme og kulde.

Det bemærkes særligt, at vedligeholdelse med maling og anden indvendig istandsættelse som følge af det forpagtedes forringelse ved slid eller ælde påhviler forpagteren, således at det forpagtede ved forpagtningsforholdets ophør skal afleveres i samme stand og farve, hvori det modtages ved forpagtningsforholdets begyndelse.

Alle vedligeholdelsesarbejder skal udføres i god håndværksmæssig kvalitet.

I tilfælde af indvendige beskadigelser af bygningen skal der træffes aftale med bortforpagter om reparation, inden denne udføres. Der må ikke foretages bygningsmæssige ændringer, uden at der foreligger en skriftlig aftale med bortforpagter herom.

Al renholdelse af de forpagtede bygninger og tilhørende arealer, herunder også terrassen påhviler forpagteren.

De forpagtede arealer skal til enhver tid fremstå renholdt og ryddet for affald.

Som en del af forpagtningsaftalen udleveres 3 nøgler til kiosken og 3 nøgler til vejboerne. Ved forpagtingens ophør skal nøglerne afleveres til bortforpagter.

Vejboerne skal lukkes og låses umiddelbart efter hver passage.

Udvendig vedligeholdelse af bygningen forestås og bekostes af bortforpagter.

Begge parter kan en gang årligt indkalde til et statusmøde hvor bygningerne gennemgås af forpagter og bortforpagter med henblik på evt. reparationer, forbedringer mv.

Såfremt der iværksættes udvendige arbejder på bygningerne efter gennemgangen, sker dette for bortforpagters regning, såfremt arbejderne, herunder prisen, forudgående er godkendt af bortforpagter.

## § 6

### **Skiltning/Reklamering**

Indendørs reklamering er tilladt i diskret omfang for varer, der forhandles i bygningen.

Opstilling af borde, bænke, stole og parasoller samt etablering af enhver form for udendørs reklame må ikke finde sted uden skriftlig tilladelse fra bortforpagter.

Det er dog tilladt at opstille 3 – 4 markedsparasoller uden reklame foran bygningen.

Følgende restriktioner fra Naturbeskyttelsesloven vedr. friluftsklamer skal dog til enhver tid overholdes af forpagter:

### § 21

*I det åbne land må der ikke anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed.*

*Stk. 2. Forbuddet i stk. 1 omfatter ikke:*

*1) virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande.*

### § 7

**Adgangsforhold** Transport af varer til og fra bygningen kan ske på stierne, ligesom forpagteren kan køre med en mindre bil.

### § 8

**Overdragelse** Nærværende forpagtningskontrakt må ikke uden bortforpagters skriftlig tilladelse overdrages eller afstås til andre ved salg, leje, lån eller videre bortforpagtning.

Den forpagtede kiosk skal drive virksomheden med eget personale.

Forpagter har retten til og ejer navnet på konceptet til Strandkiosken: Ka'nalu.

Forpagter har derfor ved kontraktens ophør mulighed for at sælge navnet til efterfølgende forpagter.

### § 9

**Øvrige forhold** Forpagter er årligt forpligtiget til at fremsende det endelige årsregnskab til bortforpagter når det foreligger.

Ishøj, den

Ishøj, den

Som forpagter:

Som bortforpagter:

Strandparken I/S  
v./: Formand

Strandparken I/S  
v./: Næstformand

### **Bilag 1**

- Inventarliste

### **Bilag 2**

- Kort over forpagtningsområde