



## **Bilag 2**

# **Udkast til Forpagtningskontrakt**

**Vedrørende**

**Kiosken ved  
Den Tilsandede Kirke, Skagen**

## 1. Kontraktens parter

Herved indgås kontrakt for forpagtning af kiosk, drift af toiletter samt tilsyn og åbning af tårnet ved Den Tilsandede Kirke:

### **Forpagter:**

NAVN  
Adresse

### **Bortforpagter:**

Naturstyrelsen Vendsyssel  
Sct. Laurentiivej 148  
9990 Skagen

CVR/CPR nr.

I det følgende betyder "Part" enten Forpagter eller Bortforpagter, samlet benævnt "Parterne".

## 2. Kontraktperioden

Drift af kiosken ved Den Tilsandede Kirke, Skagen bortforpagtes for en 3-årig periode fra 20. marts 2023 til den 31. december 2025 begge dage inklusive. Ved kontraktperiodens udløb ophører kontrakten uden yderligere varsel, medmindre der er indgået skriftlig aftale om forlængelse af kontrakten. Såfremt kontrakten forlænges, ophører kontrakten tilsvarende uden yderligere varsel ved udløbet af den forlængede kontraktperiode. Kontrakten kan, hvis begge parter ønsker det, forlænges én gang for maksimalt 5 år.

I kontraktperioden kan Forpagter og Bortforpagter uden begrundelse opsige kontrakten med minimum 6 måneders varsel til ophør den 31. marts i følgende kalenderår.

## 3. Forpagtningens genstand – lokaler og udstyr

**3.1** Forpagtningen vedrører drift af kiosk, drift og rengøring af toiletter, tilsyn, renholdelse.

**3.2** Forpagter råder over kioskbygningen eksklusiv offentlige toiletter. Hertil kommer rådighed over overdækket areal til servering.

**3.3** Forpagter råder over fast køkken- og kioskinventar, samt over borde-bænkesæt i overdækket areal. Inventarliste udfærdiges i henhold til afsnit 4.

## **4. Inventarliste og bygningssyn ved forpagtningsperiodens begyndelse**

Inden kontraktperiodens ikrafttræden foretager Bortforpagter en besigtigelsesforretning med Forpagteren, og Bortforpagter udarbejder en liste over alt Bortforpagters inventar, der indgår i forpagtningen. Listen udfærdiges, så det fremgår, hvor det nævnte inventar befinder sig på tidspunktet for gennemgangen. Både løst og nagelfast inventar sættes på listen. Kategorierne "Ny/næsten ny", "brugt", "kassabel / næsten kassabel" anvendes til at kategorisere standen for hvert inventarelement.

Listen underskrives af Forpagter og Bortforpagter og vil efterfølgende fremgå som bilag til nærværende kontrakt.

## **5. Forpagters ydelser og forpligtelser**

**5.1** Krav til varesortiment for henholdsvis kiosk er specificeret i bilag 1 kravsspecifikation.

**5.2** Forpagter har eneret til salg af kioskvare, souvenirs og udskænkning af mad- og drikkevarer inden for kioskens åbningstid – se pkt. 7.4.

## **6. Forpagtningsafgift, årsrapport og andre bestemmelser**

### **6.1 Forpagtningsafgift**

Forpagtningsafgiften udgør:

- xx % af Forpagters omsætning ex. moms og frimærkesalg
- Dog skal der som minimumsafgift betales 30.000 kr. årligt (svarende til nettoprisindeks januar 2023).

Afgiften beregnes efter fradrag af eventuel udgående moms. Omsætning fra frimærkesalg indgår ikke i beregningen af forpagtningsafgiften, hvis der føres særskilt regnskab for denne varegruppe.

Minimumsafgiften reguleres hvert år i takt med udviklingen i nettoprisindekset for januar måned og forfalder hvert år i 2 rater med 50% den 1. juli og 50 % den 1. september.

Den samlede forpagtningsafgift fratrukket den betalte minimumsafgift forfalder hvert år den 15. december. Til brug for opkrævningen skal der senest 1. november fremsendes nødvendige regnskabstal til Bortforpagter.

### **6.2 Årsrapport**

Forpagteren skal hvert år udarbejde og opstille en årsrapport i henhold til den danske regnskabslovgivning. Årsrapporten skal udarbejdes af en revisor og skal indeholde en revisorerklæring fra en registreret revisor på nettoomsætningen.

Årsrapporten skal indeholde driftsresultat, dækningsbidrag samt beregning af forpagtningsafgiften.

Erklæringen skal omfatte nettoomsætningen for de forretningsområder kontrakten omfatter. Årsrapporten skal senest være Bortforpagter i hænde den 1. marts det efterfølgende år.

### **6.3 Åbningsperioder og daglige åbningstider**

Åbningsperioden skal som minimum være fra weekenden før Påske til og med efterårsferien (uge 42) jf. pkt. 11.3 og 11.4.

Kiosken skal som minimum være åben i weekender og på helligdage i åbningsperioden samt alle dage i juni, juli og august, samt i uge 42.

Uden for disse perioder kan Forpagter efter eget skøn holde åbent i kiosken.

Daglige åbningstider i åbningsperioden skal som minimum være kl. 11-16, i skolernes sommerferie dog kl. 10-18.

### **6.4 Garantistillelse**

Til sikkerhed for eventuel bodserlæggelse, til sikkerhed for det forpagtedes tilstand, eventuelle erstatningskrav samt til sikkerhed for afgiftens erlæggelse stiller Forpagteren ved kontraktens underskrivelse en anfordringsgaranti på kr. 30.000 kr.

### **6.5 Tilladelser**

Forpagteren sørger selv for fornødne tilladelser til virksomhedens drift, herunder eventuel spiritusbevilling.

Forpagtningskontrakten er betinget af, at Forpagteren opnår sådanne fornødne tilladelser.

### **6.6 Adgangsret for Bortforpagter**

Bortforpagter har til enhver tid adgang til det forpagtede m. h. p. at kontrollere bygningernes vedligeholdelsesstand og opretholdelsen af ordentlige og ryddelige forhold i de forpagtede bygninger og tilhørende udenoms arealer.

### **6.7 Forpagterens ansvar**

Forpagterens ansvar efter kontrakten består fuldt ud, uanset om Forpagteren i kortere eller længere perioder ikke er til stede i kiosken og Den Tilsandede Kirke.

### **6.8 Arbejdsklausul**

Forpagter skal sikre, at ansatte hos Forpagtere og dennes eventuelle underleverandører, som medvirker til at opfylde Kontrakten, er 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, jf. Beskæftigelsesministeriets cirkulære nr. 9471 af 30. juni 2014 om arbejdsklausuler i offentlige kontrakter.

Forpagteren skal sikre, at ansatte hos Forpagteren og eventuelle underleverandører er orienteret om de gældende arbejdsvilkår.

Forpagteren har bevisbyrden for, at bestemmelserne i arbejdsklausulen er overholdt, og Bortforpagter kan til enhver tid kræve at modtage relevant dokumentation herfor. Dokumentation skal være Bortforpagter i hænde senest 5 arbejdsdage efter, at Bortforpagters påkrav er afsendt.

Såfremt Forpagteren ikke fremsender relevant dokumentation senest 5 arbejdsdage efter, at Bortforpagters påkrav er afsendt, ifalder Forpagteren en bod på 5.000 kr. pr. dag, indtil Forpagteren har imødekommet Naturstyrelsens påkrav om dokumentation.

Væsentlige eller gentagne overtrædelser af arbejdsklausulen vil kunne føre til ophævelse af Kontrakten i henhold til afsnit 12.

## **6.9 Tavshedspligt**

Bortforpagteren er underlagt de forvaltningsretlige regler, herunder forvaltningslovens § 27, om tavshedspligt. Forpagteren skal iagttage en tilsvarende tavshedspligt om forhold vedrørende denne kontrakt, jf. straffelovens § 152 a. Parterne rådfører sig skriftligt med hinanden ved tvivlsspørgsmål om, hvorvidt en oplysning er omfattet af reglerne om tavshedspligt. På denne måde sikres et fuldt oplyst grundlag. Kontrakten indebærer ikke en tavshedspligt, der er mere vidtgående end de forvaltningsretlige principper.

## **7. Virksomhedens drift**

### **7.1 Kiosk**

Forpagteren er berettiget og forpligtet til at benytte det forpagtede til salg af kioskvarer. Med mindre andet aftales skal driften af kiosken baseres på kravspecifikationerne i udbudsmaterialet samt beskrivelsen i Forpagters forretningskoncept.

Hvis kiosk og parkeringsplads udvikler sig til tilholdssted for urolige elementer, forbeholder Naturstyrelsen sig ret til med øjeblikkelig varsel at forbyde salg af øl og vin.

### **7.2 Rengøring**

Forpagter har pligt til at sørge for rengøring af de offentlige toiletter, se pkt. 11.4. Standarden for rengøringen skal opfylde de myndighedskrav, der er gældende for produktionsarealer.

Forpagter skal for egen regning sørge for, at det forpagtede løbende rengøres grundigt.

Forpagter har pligt til at sørge for, at kiosk og spiseområder fremstår rengjorte, pænt og indbydende ved jævnlig afrydning, aftørring af borde, almindelig oprydning mv.

Forpagter er forpligtiget til at tømme affaldsstativer og samle affald op i området omkring kiosken og Den Tilsandede Kirke.

De til kiosken tilhørende udendørs borde og bænke renholdes ved løbende afvaskning.

Skader eller større forurening meddeles til Naturstyrelsen Vendsyssel.

## **8. Markedsføring**

Forpagter står for egen markedsføring.

Reklamer fra kiosken må kun omfatte varer, der forhandles her. Anbringelse af reklamer mod betaling, opsætning af udvendige reklamer og anbringelse af automater er ikke tilladt uden Bortforpagters skriftlige tilladelse.

Der må ikke uden Bortforpagters tilladelse opsættes udendørs plakater m.v.

## **9. Ændringer i driften**

Bortforpagter skal forudgående godkende væsentlige ændringer i driftsformen.

## **10. Fremleje**

Fremforpagning og anden overdragelse helt eller delvist af elementer omfattet af denne aftale er ikke tilladt.

## **11. Vedligehold af bygninger, installationer, inventar, løsøre og udenoms arealer**

### **11.1 Bygninger og installationer**

Forpagter står for almindelig, daglig indvendig vedligehold i kioskbygningen.

Bortforpagter står for udvendig vedligeholdelse og egentlige reparationer, samt kalkning og eventuelle reparationer af Kirketårnet.

Forpagteren er ansvarlig for at medvirke til god vedligeholdelsesstandard og afhjælpe fejl og mangler. Som minimum er Forpagter forpligtiget til at informere Bortforpagter om fejl og mangler.

Hvert andet år (første gang i 2023) afholder Bortforpagter bygningsyn.

Eventuelle mangler ved bygningernes tilstand eller ved el-, vand- og varmeinstallationer er Forpagteren uvedkommende, såfremt han sandsynliggør, at konstaterede mangler ikke skyldes hans eller hans personales forsømmelighed eller hærværk begået af hans gæster. Forpagteren skal straks melde opståede skader til Bortforpagter.

Forpagteren må ikke uden Bortforpagters forudgående skriftlige tilladelse foretage ændringer i de forpagtede bygninger inkl. installationer.

### **11.2 Inventar og løsøre**

Vedligeholdelse og udskiftning af såvel Bortforpagters som Forpagters eget inventar og løsøre påhviler Forpagter. Udskiftning skal ske med identisk inventar med mindre andet aftales med Bortforpagter.

Lovbestemt brandslukningsmateriel opstilles og vedligeholdes af Bortforpagter.

### **11.3 Udenomsarealer, daglig rengøring og affaldshåndtering**

Forpagter sørger for daglig i åbningsperioden at renholde parkeringsplads og opholdsareal ved kiosk og kirke herunder sørge for udskiftning af affaldssække og indsamling af disse til samlet afhentning i container ved kiosken.

Forpagteren må ikke uden forudgående godkendelse fra Bortforpagter foretage ændringer i bygninger, indretning og anlæg, eller etablere faste anlæg, herunder permanente afskærmninger, opsætning af flagstænger, antenner m.v.

Indgreb i vegetation og beplantning må kun foretages af Bortforpagter.

Forpagter sørger for, at eventuelle folderkasser ved kiosk og kirke fyldes op.

### **11.4 Offentlige toiletter**

Det påhviler Forpagter at renholde de offentlige toiletter i den aftalte åbningsperiode, samt at holde disse forsynet med toiletpapir og sæbe m.v.

Toiletterne skal mindst holdes åbne fra weekenden før Påske til og med efterårsferien (uge 42).

Forbrugsvarer – toiletpapir, sæbe og hygiejneposer betales og leveres af Bortforpagter ved kiosken.

## **12. Forbrug af el, vand og renovation**

### **12.1 El**

Forpagter betaler elforbrug inkl. skatter og afgifter for kiosk og toiletbygning.

## **12.2 Vand og renovation**

Bortforpagter betaler vandforbrug, affaldssække, renovationsafgift og slamsugning.

## **13. Skatter og afgifter**

Naturstyrelsen betaler samtlige skatter vedrørende faste ejendomme.

## **14. Ændringer i driftsforhold m.v.**

Ændringer i forholdene vedrørende driften kan løbende komme på tale, herunder ændringer i bygningsmasse og inventar omfattet af forpagtningsaftalen, f.eks. i forbindelse med ændringer af udstilling, vedligehold af bygninger o. lign. Forpagteren skal tåle sådanne ændringer. Hvis ændringerne medfører længerevarende væsentlige ulemper for forpagtningen kan Forpagter kræve kontrakten genforhandlet.

## **15. Brand, vandskader, hærværk o.l.**

Ødelægges det lejede helt eller delvist ved brand, vandskade, hærværk eller anden hændelse, er Bortforpagter frit stillet med hensyn til, om man vil genopføre bygningerne eller ej. Såfremt genopførelse besluttet, sker dette så hurtigt, som forholdene og bevillingerne tillader det, og Forpagteren kan ikke få erstatning for afsavnet. Såfremt det forpagtede ødelægges helt ved brand eller anden ulykke, og genopførelse ikke finder sted, ophører denne kontrakt uden varsel, men mod refusion af forud betalt forpagtningsafgift for tiden efter ophørstidspunktet. Ingen kan i den anledning gøre erstatningskrav gældende mod modparten.'

Forpagteren gøres udtrykkelig opmærksom på, at Bortforpagter er selvforsikrende og ikke kan garantere for, at bygninger vil blive repareret eller genopført efter brand eller anden ulykkelig hændelse. Forpagteren henvises derfor til for egen regning at sikre sig ved tegning af driftstabsforsikring eller lignende.

Bortforpagter er uden ansvar for skader af enhver art, der måtte opstå på personer eller ting, der befinder sig i de af forpagtningen omfattede bygninger.

## **16. Ophævelse og opsigelse af kontrakten**

Såfremt Forpagteren måtte afgå ved døden i kontraktens løbetid, eller af helbredsæssige årsager ikke længere personligt er i stand til at videreføre forretningen, er dennes forretningspartner eller ægtefælle eller samlever og/eller børn berettiget til at fortsætte forpagtningen.

Såfremt Forpagteren mister fornødne bevillinger, ophæves kontrakten uden varsel.



Hver af parterne er i øvrigt berettiget til at ophæve kontrakten på grund af væsentlig misligholdelse fra den anden parts side.

Som væsentlig misligholdelse, der uden varsel giver bortforpagter ret til at ophæve forpagtningen, henregnes følgende forhold, idet det bemærkes, at oplistningen ikke er udtømmende:

- a) Udeblivelse med betaling af afgift i henhold til kontraktens punkt 7 med mere end 8 dage efter at skriftligt påkrav har fundet sted.
- b) Gentagen vægring ved at efterkomme bortforpagters henstillinger med hensyn til drift, vedligeholdelse og god orden.
- c) Gentagne tilfælde af konflikter med bevillingsmyndighederne.
- d) Tab af bevilling til at drive restauration med ret til udskænkning af spiritus.
- e) Undladelse af at betale afgifter til det offentlige.
- f) Forpagters konkurs, likvidation som solvent eller insolvent, betalingsstandsning, såvel offentligt som privat, eller dødsbobehandling uden vedgåelse af gælden. Såfremt misligholdelse tillige medfører tab for den anden part, er denne berettiget til at kræve erstatning for det lidte tab.'

Kontrakten kan endvidere opsiges i aftaleperioden såfremt begge parter er enige herom.

## **17. Forpagtingens ophør**

### **17.1 Det forpagtedes stand**

Ved forpagtingens ophør - uanset grunden hertil - er Forpagteren pligtig til at tilbagelevere det forpagtede i samme stand, som det blev modtaget i, bortset fra almindelig slid.

Såfremt Forpagteren forbedrer det forpagtede, det være sig bygninger eller løsøre, tilkommer den eventuelle værdiforøgelse af det forpagtede Bortforpagter uden vederlag. Forpagteren er dog berettiget til ved forpagtningskontraktens ophør - uanset grunden hertil - at borttage de af ham tilførte driftsaktiver, dog kun såfremt dette kan ske uden forringelse af værdien af det oprindeligt forpagtede.

### **17.2 Goodwill, hjemmeside og sociale medier**

Forpagteren har ikke ved forpagtningsforholdets indgåelse betalt noget beløb for goodwill eller lignende og kan ved sin fratrædelse ej heller få sig tillagt noget beløb herfor.

### **17.3 Besigtigelsesforretning af bygninger og Bortforpagters inventar ved ophør**

Ved forpagtingens ophør - uanset grunden hertil - afholdes besigtigelsesforretning af det forpagtede til fastsættelse af, hvorvidt dette måtte være mangelfuldt. Er dette tilfældet, er den fratrædende Forpagter pligtig til at udrede udgifterne til udbedring af manglerne.

Ved uenighed udpeger hver af parterne en kyndig uvildig vurderingsmand. Når den ene part har udpeget sin synsmand og givet meddelelse herom til den anden part, og denne ikke inden 14 dage derefter har udpeget sin vurderingsmand, er den første part berettiget til også at udpege den anden vurderingsmand.

Kan vurderingsmændene ikke opnå enighed om vurderingerne, udpeger de en opmand. Kan de ikke enes herom, udpeges opmanden i den retskreds, hvori Skagen er beliggende.

Udgifterne ved besigtigelsesforretningen afholdes normalt med halvdelen af hver af parterne, men vurderingsmændene eller opmanden kan træffe bestemmelse om anden fordeling, når de skønner dette rimeligt.

#### **17.4 Forpagters forpligtelser ved ny Bortforpagtning.**

I forbindelse med et nyt udbud af forpagtningsskiftet skal Forpagter udlevere alle relevante oplysninger om økonomi og drift til brug for Bortforpagters udbudsmateriale.

I forpagtningsskiftets sidste år skal Forpagteren acceptere mulige efterfølgende aktørers tilstedeværelse på pladsen af hensyn til besigtigelse og tilrettelæggelse af pladsens fortsatte drift.

#### **18. Uoverensstemmelser**

Såfremt der opstår anden uoverensstemmelse, end som nævnt i ovenstående afsnit 17 eller finder denne ikke sin løsning som beskrevet i afsnit 17, mellem Parterne i forbindelse med nærværende Kontrakt, skal Parterne med en positiv, samarbejdende og ansvarlig holdning søge at indlede forhandlinger med henblik på at løse tvisten i mindelighed.

Såfremt Parterne ikke selv er i stand til at løse en eventuel uoverensstemmelse, er Parterne enige om at søge uoverensstemmelsen løst ved mellemkomst af en syns- og skønsmand udpeget af Parterne i fællesskab

Hvis uenighed ikke kan løses ved forhandling mellem Parterne eller ved mellemkomst af en syns- og skønsmand, skal uoverensstemmelsen søges bilagt ved mediation i overensstemmelse med de etiske regler for Danske Mediatoradvokater. Hvis mediation afsluttes, uden at tvisten er bilagt, skal tvisten endeligt afgøres ved domstolene.

Værneting er aftalt til København.

Som Forpagter

Skagen, den

Som Bortforpagter  
Naturstyrelsen Vendsyssel,

Skagen, den