

## **Inventarliste for cafeteriaet i Jernløse Hallen**

Følgende inventar forefindes i cafeteriaet ved forpagtningsaftalens ikrafttrædelse den 1. februar 2023:

1. Køledisk med bordplade
2. Fryseskab
3. Køleskab
4. Pømmes frites koger
5. Opvaskemaskine
6. Ovn
7. Vægmonterede skabe
8. Køkkenborde m vask/stålbord
9. Diverse tallerkner, kopper, bestik, drikkeglas, vinglas

# Tro- og Love erklæring

## Udelukkelse i henhold til Udbudslovens § 135

Undertegnede erklærer på tro og love, at denne eller andre i bestyrelsen, direktionen eller tilsynsrådet ikke er dømt ved endelig dom og ikke har modtaget bødeforlæg for overtrædelse af følgende kriminelle forhold:

1. Deltagelse i en kriminel organisation, jf. § 135, stk. 1, nr. 1.
2. Bestikkelse, jf. § 135, stk. 1, nr. 2.
3. Svig, som defineret i konventionen om beskyttelse af De Europæiske Fællesskabers finansielle interesser, jf. § 135, stk. 1, nr. 3, herunder danske virksomheder, der har overtrådt forbuddet mod EU-svig, jf. straffelovens § 289 a.
4. Terrorhandlinger som defineret i § 135, stk. 1, nr. 4.
5. Hvidvaskning af penge, jf. § 135, stk. 1, nr. 5, herunder danske virksomheder, der har overtrådt forbuddet mod hvidvaskning af penge, jf. straffelovens § 290.
6. Børnearbejde og menneskehandel, jf. § 135, stk. 1, nr. 6.
7. Ubetalt, forfalden gæld til offentlige myndigheder overstigende 100.000 kr., jf. § 135, stk. 3.

## Erklæring

I overensstemmelse med det ovenfor nævnte, underskriver undertegnede hermed på tro og love nærværende erklæring

<b>Virksomhedens navn:</b>
<b>Adresse:</b>
<b>CVR nr.:</b>
<b>Underskrift</b>



## Forpagtningskontrakt

Vedrørende Køkken/café og restauration lokaler  
samt udlejningsværelser  
i Knabstrup Hallen

---

## Indledende bestemmelser

**\*\*Underskrevne\*\***

Knabstrup Hallen  
Ventedgårdsvej 42  
4440 Mørkøv

**\*\*bortforpagter hermed til medunderskrevne\*\***

[navn]

[adresse]

[cvr.nr.]

Nedennævnte café og restauration lokaler samt udlejningsværelser i den bortforpagter tilhørende ejendom, "Knabstrup Hallen", beliggende Ventedgårdsvej 42, 4440 Mørkøv på følgende vilkår.

Knabstrup Hallen har en vision om at være kendt som et imødekomende og godt spisested for en bred målgruppe og samtidig være en professionel leverandør til festarrangementer. Dette sker blandt andet gennem markedsføring af caféens og restaurations ydelser både internt og eksternt.

**Kommenterede [LB1]:** Jeg har slettet denne formulering, da den er problematisk. Formuleringen er problematisk fordi:

Holbæk Kommune støtter Knabstrup Hallen med både drifts- og anlægsmidler. Det betyder, at hallen, ligesom kommunen, er underlagt kommunalfuldmagtsreglerne.

Kommunalfuldmagtsreglerne indebærer bl.a., at hallen ikke må drive restaurant, hotel eller være professionel festarrangør (kommercielle aktiviteter).

Knabstrup Hallen må inden for kommunalfuldmagten drive en café målrettet hallens brugere som led i drift af hallen (accessorisk virksomhed). Driften af cafeen kan, men skal ikke, bortforpagtes. Derudover kan hallen - under opfyldelse af de krav, der er opstillet i tilsynspraksis - formentlig udleje de af aftalen omfattede værelser inden for den så kaldte vandrehjemsregel.

Endelig har Knabstrup Hallen, ligesom kommunen ifølge kommunalfuldmagtsreglerne mulighed for at sælge overskudskapacitet, f.eks. ved udlejning af ledige m2. til en forpagter på markedsvilkår.

## Det forpagtede

### § 1.

I forpagtningen medfølger alt til Knabstrup Hallens Køkken/Café, restauration samt udlejningsværelser hørende inventar, maskiner og øvrige driftsmidler m.v., således som dette nu er og forefindes og som besigtiget og bekendt af forpagteren. Over det nævnte inventar, service, maskiner og øvrige driftsmidler m.v. er udfærdiget specificeret fortegnelse, der vedhæftes nærværende forpagtningskontrakt som

~~Bilag 12. Udarbejdes efterfølgende ved opgørelsen af gældende inventar, og tillægges særskilt kontrakten med underskrift fra begge parter.~~

**Kommenterede [LB2]:** Der skal være en inventarliste, når aftalen udbydes. Jeg vedhæfter inventarlisten fra Jernløse Hallen som eksempel.

### § 2.

Forpagtningen omfatter lokalemæssigt nedenstående, som er markeret med gult på vedhæftede planoversigt (Bilag ~~24~~):

2 Festlokaler

Gangen

12 udlejningsværelser

Forhallen i samarbejde med Banko mht. borde.

Depot rum på 1. sal og på spillergangen

Det i Knabstrup Hallen værende daglige caféområde med tilhørende Festlokaler, køkken/kiosk og depoter, samt udlejningsværelser og alt fast inventar i de nævnte lokaler i henhold til vedhæftede liste (Bilag ~~1~~-2).

### § 3.

Forpagteren kan ved aftale med bortforpagteren leje lokaler til afholdelse af møder, fester eller andre sammenkomster. Vedrørende leje og aflevering af bortforpagterens lokaler i disse tilfælde henvises til Knabstrup Hallens til enhver tid almindeligt gældende lejekontraktbetingelser, jf. Bilag 3. Skiltning i form af eksempelvis flagning, reklamer eller lignende kræver bortforpagterens samtykke. Det er forpagterens ansvar at indhente fornødne godkendelser mv.

### § 4.

Forpagteren må, uden dette berettiger dem til at kræve erstatning eller anden form for godtgørelse, tåle de ulemper, som måtte foranlediges af om- og tilbygning. Kan hele det forpagtede som følge heraf ikke holdes åbent, suspenderes dele eller hele forpagtningsafgiften i denne periode.

Bortforpagter skal bestræbe sig på, i god tid at give forpagteren besked om igangsættelse af eventuelle arbejder, der kan forstyrre den daglige drift. Evt. refusion aftales nærmere mellem de to parter. Eventuel forstyrrende vedligeholdelse eller lignende, som er igangsat af Bortforpagteren eller Kommunen, som af Forpagteren vurderes at forstyrre den daglige drift, skal af Bortforpagteren varsles med minimum 3 måneder. Mindre forstyrrende tiltag skal varsles inden for rimelig tid.

§ 5.

Det forpagtede skal benyttes til cafeteriavirksomhed, idet virksomheden skal drives [inden for rammerne af Knabstrup Hallens driftsaftale med Holbæk kommune jf. Bilag 4](#), på forsvarlig måde under nøje iagttagelse af reglerne i lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. samt under iagttagelse af politivedtægten og øvrige myndighedsforskrifter.

§ 6.

Som udgangspunkt skal caféen, kiosken være åbne og betjent når der er brugere i hallen.

Der er aftalt følgende minimums åbningstider i caféen:

Café:

Tirsdag kl. 15.00 – 22.00

Torsdag kl. 16.00 – 19.00

Åbningstider på ferie- og helligdage aftales nærmere mellem parterne.

Forpagteren må forvente, at der kan forekomme udvidelse af de angivne åbningstider, således åbningstiden står i forhold til større aktivitetsniveau i hallen. Bortforpagter kan ved skriftlig meddelelse til forpagter med 1 måneds varsel ensidigt udvide ovenstående minimumsåbningstider hvis øget aktivitet i hallen nødvendiggør dette. Herudover er forpagteren, også udenfor den normale åbningstid, forpligtet til at levere til Knabstrup Hallens arrangementer og tilbud.

§ 7.

Forpagteren har i ejendommen (Knabstrup Hallen) eneret til den omhandlede virksomhed.

Ved større arrangementer i hallen har brugeren dog mulighed for at anvende eksterne leverandører såfremt forpagteren ikke er i stand til at imødekomme brugerens ønsker til konkurrencedygtige priser, eller specielle ønsker som forpagteren ikke kan imødekomme.

§ 8.

Forpagteren er forpligtet til løbende at arbejde med udvikling af det forpagtede, herunder afprøvning af nye koncepter og arrangementer samt nye tiltag.

§ 9.

Forpagteren er forpligtet til at efterleve de til enhver tid gældende politikker i kommunen, herunder sundhedspolitik, miljøpolitik, arbejdsmiljøpolitik mv.

Det forventes at kommunikation mellem Forpagter og Bortforpagter altid holdes i en god tone som beskrevet i Knabstrup Hallens Vision. I øvrigt henvises der til hver en tid til Hallens Reglement ([Bilag 5](#)). Hallens Vision og Reglement vedlægges kontrakten som bilag, og kan varsles ændret med 1 måneds varsel. Hvis materielle ændringer finder sted, som der af forpagteren vurderes at have en indvirkning driften af forpagtningen, kan forpagteren kræve ændringerne forhandlet imellem parterne.

## Ikrafttræden

§ 10.

Forpagtningen træder i kraft hurtigst muligt og senest påbegyndes den 1. ~~augusti~~ 2024 og ophører den 30. juni 2034 med mulighed for en genforhandling for yderligere 10 år. Forpagter skal i alle tilfælde være indstillet på at levere forplejning til et bankoarrangement den 2. juli 2024, med [XX] deltagere, den 2. juli 2024. Arrangementet afholdes i Knabstrup Hallen, Ventedgårdsvej 42, 4440 Mørkøv, i tidsrummet [XX]. Bortforpagter og Forpagteren kan i aftaleperioden opsige forpagtningen med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Ved væsentlig misligholdelse fra Forpagterens side, hvor forudgående dialog og skriftlige advarsler er tilkendegivet af bortforpagteren, og hvor gældende misligholdelse ikke er blevet bragt i orden inden for rimelig tid. Har bortforpagteren retten til at opsige aftale med et varsel på 6 måneder til udgangen af en måned.

## Afgifter, garanti mv.

§ 11.

Forpagteren betaler en årlig -aftalt forpagterafgift på ~~XX~~ kr. samt udgifter til strøm, gas, vand og renovation til produktionskøkkenet og kiosken. Bortforpagteren fremsender en månedlig opgørelse over forbruget, som af forpagteren skal betales inden for 30 dage efter modtagelsen.

Den aftalte leje reguleres årligt jf. udviklingen i danske nettoprisindeks. Nettoprisindeksreguleringens indflydelse på forpagtningsafgiften udmåles således, at den årlige forpagtningsafgift reguleres med virkning fra 1. januar i et kalenderår med nettoprisindekset pr. oktober måned i det foregående år, første mulige gang er 1. januar 2026. Reguleringen kan ikke blive mindre end udgangspunktet. Hvis nettoprisindeksregulering måtte ophøre med at blive udregnet anvendes et andet indeks/pristal, der minder mest muligt om nettoprisindekset.

**Kommenterede [LB3]:** For at imødegå den meget korte frist

**Kommenterede [LB4]:** Enten skal aftaleperioden afkortes til 4 år (sædvanlig aftalelængde i disse tilfælde) eller også skal der være en tilsvarende opsigelsesmulighed for Knabstrup Hallen (som indsat). Bemærk, at I kan komme i problemer, hvis I kommer under tilsyn og får kritik for den korte frist/bliver pålagt at gendubbe aftalen, men ikke kan opsige den allerede indgåede aftale med forpagter. Derfor vil jeg anbefale en opsigelsesadgang på max 12 måneder.

**Kommenterede [LB5]:** Det er et konkurrenceparameter, der XX, når aftalen udbydes

## Vedligeholdelse og rengøring

### § 12.

Forpagteren påtager sig forpligtelsen til at vedligeholde det forpagtede i god og forsvarlig stand og er erstatningspligtig over for bortforpagteren, i det omfang det forpagtede eller inventaret bortkommer eller beskadiges på anden måde end ved almindeligt slid og ælde.

Forpagteren er forpligtet til at holde det forpagtede i ordentlig og ren stand. I samarbejde med bortforpagteren indgår forpagteren dialog om enhver nødvendig fornyelse af slidt inventar eller andre nødvendige forbedringer. Det skal parterne imellem aftales om hvem af parterne der skal forestå indkøb/fornyelse af nyt inventar, hvortil betaleren/erhververen modtager ejendomsretten over dette inventar. Det forventes imellem parterne, at alt nagelfast og tungt inventar indkøbes og betales af Bortforpagteren.

### § 13.

Forpagteren er forpligtet til at foretage al indvendig rengøring af det forpagtede, herunder vægge, lofter, gulve, vinduer og døre samt alt udstyr, herunder apparater, installationer, maskiner og øvrige driftsmidler, der tilhører det forpagtede og er beskrevet i bilag ~~1-2-5~~. Den udvendige vedligeholdelse, rengøring og nødvendige fornyelse påhviler bortforpagteren.

### ~~§ 14.~~

## ~~12~~ Værelser, Gang, toiletter og bad.

### ~~§ 14~~

Forpagteren fastsætter prisen for udlejningen af værelser og festlokaler svarende til markedsprisen. I denne pris skal der afsættes 20 % pr. lejedøgn til dækning af forbrug af varme, el, vand og renovation, beløbet skal i depot på en konto under bortforpagteren.

## Forsikring og ansvar

### § 15.

Forpagteren er forpligtet til at tegne og opretholde nødvendige forsikringer for sin drift, herunder arbejdsskadeforsikring, erhvervsansvarsforsikring og forsikring mod driftstab og evt. eget udstyr og løsøre.



## Diverse bestemmelser

### § 16.

Parterne er enige om at aftale et årligt statusmøde med henblik på at evaluere driften, afstemme forventninger og drøfte evt. justeringer i forpagtningsvilkårene.

Ved statusmødet medtager Forpagteren sit nyeste reviderede regnskab.

### § 17.

Enhver tvist, der udspringer af denne forpagtningsaftale, skal søges løst ved forhandling. Såfremt enighed ikke kan opnås, skal tvisten afgøres ved byretten i Holbæk. Kontrakten er i sin helhed reguleret af dansk ret.

### Underskrifter

På vegne af Knabstrup Hallen:

Navn:

Titel:

Dato:

Underskrift:

Forpagter:

Navn:

Adresse:

Dato:

Underskrift:

## Bilag

[Bilag 1: Inventarliste](#)

[Bilag 2: Planoversigt](#)

[Bilag 3: Knabstrup Hallens lejekontraktbetingelser](#)

[Bilag 4: Knabstrup Hallens driftsaftale med Holbæk Kommune](#)

[Bilag 5: Knabstrup Hallens reglement](#)

[Bilag 6: Knabstrup Hallens visionsplan](#)

1. Planoversigt	Udarbejdes
2. Inventarliste caféområde	Udarbejdes i samarbejde mellem parterne
3. Inventarliste restauration, anretter køkken 1. sal	Udarbejdes i samarbejde mellem parterne
4. Inventarliste depot (spillergang)	Udarbejdes i samarbejde mellem parterne
5. Inventarliste depot (1.st. sal)	Udarbejdes i samarbejde mellem parterne
6. Inventarliste Værelser/gang/toilet/bad.	Udarbejdes i samarbejde mellem parterne
7. Hallens visionsplan.	Vedlægges.
8. Hallens reglement.	Vedlægges.
9. Drift aftale.	Vedlægges.

**Kommenterede [LB6]:** Bilagene lægges på hjemmesiden sammen med aftalen.

## Udbud af forpagtningsaftale vedrørende drift Knabstrup Hallens køkken/café, restauration samt udlejningsværelser

Knabstrup Hallen udbyder en 10-årig (2024-2028) forpagtningsaftale vedrørende drift af hallens køkken/café, restauration samt 12 udlejningsværelser. Forpagtningsaftalen tildeles den tilbudsgiver, som ud fra en helhedsvurdering har afgivet det mest fordelagtige tilbud jf. nedenstående tildelingskriterier:

1. Priser, herunder forpagtningsafgift (vægtes 40%)
2. Tilrettelæggelse af driften og kvaliteten af varesortimentet (vægtes 60%)

### Vil du give et tilbud på forpagtningen?

Tilbud skal bestå af:

1. En underskrevet tro- og loveerklæring (bilag 1)
2. Et forslag til størrelsen af den forpagtningsafgift, forpagter tilbyder Knabstrup Hallen
3. En beskrivelse af, hvordan driften vil blive tilrettelagt, herunder åbningstider og samarbejdet med Knabstrup Hallen
4. Overordnet beskrivelse af varesortiment med angivelse af priser
5. Overordnet beskrivelse af kvaliteten af varesortimentet, f.eks. om det helt eller delvist vil være økologisk eller Fair Trade-mærket m.v.
6. En beskrivelse af tilbudsgivers eventuelle erfaring med drift af cafeteria, restauration eller lignende relevant virksomhed.

Tilbudsgiver bedes bemærke, at manglende fremsendelse af ovenstående oplysninger, samt hvis efterspurgt, dokumentation kan medføre, at tilbuddet afvises som ikke-konditionsmæssigt. Tilbuddet skal være endeligt, da der ikke efterfølgende er mulighed for forhandling af pris eller forhold, der har indflydelse på den samlede tilbudssum. Efter modtagelse af tilbuddene forbeholder Knabstrup Hallen sig ret til at kontakte tilbudsgivere med henblik på afklarende spørgsmål i forbindelse med behandling af tilbuddene.

## Montering af køkken

Er der noget forpagter skal være opmærksom på i forhold til køkkenet? Skal forpagter selv installere det eller?

## Vigtige datoer

**Tilbudsfrist** Tilbudsgivere skal afgive deres tilbud til Knabstrup Hallens bestyrelse (via [e-mail]) senest den **26. juni 2024**.

### Spørgsmål fra tilbudsgivere

Spørgsmål til forpagtningen skal sendes via mail til [e-mail].

### Besigtigelse af faciliteterne

Faciliteterne kan besigtiges efter aftale ved at skrive til [e-mail].

### Tildeling af aftalen

Tilbudsgivere kan forvente at få besked om tildelingen af forpagtningsaftalen senest **den 28. juni 2024**.

### Åbning

Forpagtningsaftalen træder i kraft **hurtigst muligt af og senest den 1. august 2024**. Forpagter skal i alle tilfælde være indstillet på at levere forplejning til et bankoarrangement den 2. juli 2024, med [XX] deltagere, den 2. juli 2024. Arrangementet afholdes i Knabstrup Hallen, Ventedgårdsvej 42, 4440 Mørkøv, i tidsrummet [XX].

### Bilag

Bilag 1: Tro- og loveerklæring

Bilag 2: Udkast til forpagtningsaftale + bilag

**Kommenterede [LB1]:** Under forudsætning af, at materialet blive offentliggjort i dag, den 19/6. Qua den meget kort frist, vil jeg kraftigt opfordre til, at I forlænger fristen, hvis en eller flere tilbudsgivere skulle henvende sig med det ønske.

Dato: 19. juni 2024  
Sagsb.: jpn  
Sagsnr.: 12-53979A  
Dir.tlf.: 72367498  
E-mail: jpn@holb.dk

## **Referat fra møde den 18. juni 2024 med Knabstrup Hallens bestyrelse om forpagtningsaftale**

### **I mødet deltog:**

Fra Knabstrup Hallens bestyrelse:

- Moffe Nielsen - bestyrelsesformand
- Hanne Kristiansen – bestyrelsesmedlem og økonomiansvarlig
- Christian Corfix Jensen – bestyrelsesmedlem og repræsentant fra Støtterne
- Ole Hansen – bestyrelsesmedlem og repræsentant for Knabstrup Hallens medarbejdere

Fra Holbæk Kommune:

- Brian Ahlquist – chef for kultur, fritid og ungeliv
- Jesper H. Nielsen – leder af kultur- og fritidssekretariatet
- Laura Kjærulf Bang – chefkonsulent

### **Formålet med mødet**

Drøftelse af proces for indgåelse af ny forpagtningsaftale for Knabstrup Hallens cafe mv.

### **Referat**

Brian Ahlquist opridsede vilkår, som Knabstrup Hallen bestyrelse skal følge ved indgåelse af forpagtningsaftale. Knabstrup Hallen er en selvejende hal. Men da Knabstrup Hallen modtager drifts- og anlægstilskud fra Holbæk Kommune, er hallen omfattede af samme regelsæt som en offentlig virksomhed.

Ifølge driftsaftalen mellem Knabstrup Hallen og Holbæk Kommune, pkt. 9, skal bortforpagtning af hallens cafe mv. ske på markedsvilkår. Dette indebærer, at aftalen skal udbydes offentligt f.eks. ved et opslag på hallens hjemmeside, hvor alle interesserede har mulighed for at byde ind på de vilkår, der følger kontrakten.

Desuden skal der være en opdeling af forpagterens drift og hallens øvrige drift (særskilt forbrugsmålere mv.)

Moffe Nielsen oplyste, at der er monteret særskilte forbrugsmålere i hallen (undtaget varme i køkkenet) og forpagtningen omfatter:

- Produktionskøkken
- Cafeteria
- Festlokaler
- Værelser til udlejning
- Mad ud af huset

Ole Hansen redegjorde for baggrunden for forpagtningen:

For ca. 3 år siden ophørte den daværende forpagter.

Efterfølgende ansat halbestyrelsen en køkkenassistent, men denne løsning var ikke rentabel.

Herefter forsøgt halbestyrelsen med frivillig bemanning, som ikke helt fungerede

Den tidligere bestyrelse forsøgte for ca. 1 år med et udbud af forpagtningen, hvor de ikke modtog ansøgninger.

Den nuværende bestyrelse har fået en konkret henvendelse fra en interesseret forpagter.

### **Konklusion på møde**

Forpagtningen sendes i udbud i 1 uge på Knabstrup Hallens hjemmeside.

Den interesserede forpagter opfordres til at sende ansøgning.

Bestyrelsen sender oplæg til ny forpagtningsaftale til Laura Kjærulf Bang, så vilkår kan komme med i udbud. Laura sender forslag til udbud til hallens bestyrelse