

UDBUDSMATERIALE

Vedrørende bortforpagtning af kommunens ejendom.

Udbuddet omfatter forpagtning af drift af Havne grill på adressen: Orø havn 1, 4305 Orø.

Holbæk kommune efterspørger en forpagter til drift af grillen, der skal indgå som et integreret og deltagende element på Havnen, til gavn og glæde for turister og beboerne på Orø.

Der vedlægges som udbudsmateriale en standardkontrakt for ejendommen.

Holbæk kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud og eventuelt forkaste dem alle.

Såfremt man ikke har modtaget et svar fra Færge og Havn senest den. 5 maj 2023 er forpagtningen gået til anden side.

Tilbud skal indeholde:

Tilbud om årlig forpagtningsafgift i dkr.

Beskrivelse af produktsortiment og koncept

Tilbudsfrist er d. 28. april 2023 kl. 12. og skal sendes til alejb@holb.dk

Der afholdes åbent hus d. 13. april fra kl. 9 - 13.

Udbudsmaterialet rekvireres på <https://holbaek.dk/erhverv/erhvervsgrunde-og-ejendomme/erhvervsejendomme-til-salg/> eller ved henvendelse pr. e-mail alejb@holb.dk



Erhvervslejeaftale

Mellem

Holbæk Kommune
Kanalstræde 2, 4300 Holbæk
CVR.nr.: 29189447
(herefter kaldet udlejer)

xxxxxx
xxxxxx
4300 Holbæk
CVR.nr. xxxx
(herefter kaldet lejer)

Er der indgået følgende aftale om leje af areal beliggende adressen Orø Havn 1B, 4300 Holbæk.

§ 1 Det lejedes omfang og beliggenhed

- 1.1 Det lejede areal er beliggende på adressen Orø Havn 1B, 4300 Holbæk. Del af matrikel 1aø, Bybjerg By.
- 1.2 Det lejede areal omfatter de på vedhæftede **bilag 1** markerede areal.
 - Havnekiosk i alt **44,5 m² + træterrasse.**
- 1.3 Uanset at opmåling af arealet måtte vise, at arealet er mindre end angivet i pkt. 1.2, sker der ikke nedsættelse af lejen eller andre ydelser efter nærværende kontrakt.
- 1.4 Lejemålet er overtaget som det er og forefindes, og som beset og allerede godkendt af lejer. Overtages uden driftsinventar, driftsmaterialer og løsøre.

§ 2 Det lejedes benyttelse

- 2.1 Det lejede areal skal benyttes til **Kiosk/Café** og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andre formål.
- 2.2 Lejeren er i enhver henseende ansvarlig for, at der fra det lejede areal ikke udøves virksomhed, som er i strid med offentlige vedtægter eller forskrifter, ligesom lejeren alene påtager sig ansvaret og risikoen for, at der ved lejemålets indgåelse samt til stadighed kan opnås de fornødne myndighedstilladelser til den af lejeren ønskede anvendelse af lejemålet.
- 2.3 Lejer må ikke foretage nogen forurenende aktivitet på arealet.
- 2.4 Deponering af farlige eller forurenende stoffer må ikke ske på eller ved det lejede areal.
- 2.5 Der må ikke ske nogen form for oplæring, på udendørs areal uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse.
- 2.6 Lejer må ikke uden udlejers forudgående skriftlige godkendelse foretage ændringer af bygningsmæssige karakter, herunder ændre indretning.
- 2.7 Havnekiosken skal fremstå renholdt samt afspejle kvalitet og gode råvarer.
- 2.8 Forpagters anvendelse af det forpagtede skal ske i overensstemmelse med Holbæk Kommunes rygepolitik, jf. **bilag 2.**
- 2.9 Forpagter forpligter sig til at koordinere/medvirke til større aktiviteter/events som afholdes på Orø. Forpagter forpligter sig til at samarbejde med de øvrige aktører på Orø for at bidrage til skabelse af et attraktivt havnemiljø og bidrage til den fortsatte positive udvikling af Orø som attraktivt turistmål.

§ 3 Ikrafttræden og ophør

- 3.1 Lejemålet vare i perioden fra d. **01.05.2023 til d. 31.12.2026**. med mulighed for forlængelse.
- 3.2 På overtagelsesdagen eller på et andet mellem parterne aftalt tidspunkt gennemgår udlejer og lejer sammen arealet med henblik på at fastslå det stand på tidspunktet for lejemålets begyndelse.
- 3.3 Lejemålet kan af enhver af parterne opsiges med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til den 1. i en måned.
- 3.4 Lejer accepterer, at lejer ikke vil modtage erstatning, såfremt udlejer opsiger lejeaftalen. Lejer betaler ikke for goodwill ved lejemålets indgåelse og er ikke berettiget til ved lejeaftalens ophør, at modtage betaling for goodwill.

§ 4 Lejens størrelse og regulering

- 4.1 Den årlige leje er aftalt til **kr. xxx.xx**.
- 4.2 Lejen opkræves forud hver den 1. januar, opkrævning sker via faktura sendt til e-boks.
- 4.3 Lejen reguleres hvert år den 1. januar med udgangspunkt i den procentuelle stigning i nettoprisindekset. Lejen reguleres første gang den 01.01.2024 med udgangspunkt i nettoprisindekset for oktober måned.
- 4.4 Det er mellem parterne aftalt, at lejemålet ikke er erhvervsbeskyttet.

§ 5 Depositum

- 5.1 Til sikkerhed for lejers opfyldelse af samtlige forpligtelser aftales det at lejer betaler depositum svarende til 3 måneders leje **kr.xx.xx**
- 5.2 Depositum opkræves særskilt og falder til betaling ved første leje opkrævning.
- 5.3 Depositum forrentes ikke. Hele depositummet tilbagebetales, når lejer har opfyldt sine forpligtelser i forbindelse med lejemålets ophør.

§ 6 Fremleje/Afståelse

- 6.1 Der må ikke ske fremleje, fremlån eller anden overdragelse til andre af lejemålet, uden udlejers **forudgående skriftlige** samtykke.

§ 7 El, varme og vand

- 7.1 Forpagter overtager fra ikrafttrædelsestidspunktet de med det lejede forbundne udgifter til el, vand, afløbsafgifter, varme, renovation mv.
- 7.2 Lejer afregner i det omfang det er muligt forbrugsafgifter og renovation direkte med forsynings-selskabet.
- 7.3 Udlejeren har ikke ansvar for forbigående forstyrrelser i el og vandforsyningen, men skal snarest afhjælpe sådanne forstyrrelser. Udlejer er berettiget til at lukke for forsyningen i fornødent omfang for eftersyn eller reparation af anlæg.

§ 8 Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse

- 8.1 Al indvendig vedligeholdelse, og al løbende udvendig vedligeholdelse, herunder nødvendig fornyelse, påhviler lejer der forpligtigelse sig til at holde det lejede i mindst samme vedligeholdelsesmæssig stand, som ved lejeaftalens ikrafttrædelse.

Alt arbejde skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt og efter rådføring med Holbæk kommune.

- 8.2 Lejer varetager den løbende renholdelse, herunder evt. snerydning og glatførebekæmpelse af det forpagtede tilstødende udeareal, for at opretholde sikker adgang til lokalet, og forpagter er som minimum forpligtiget til løbende samt efter lukketid at opsamle og bortskaffe eget som andres affald på det tilstødende udeareal.

§ 9 Forsikring

- 9.1 Lovpligtig og andre erhvervsforsikringer vedrørende den af lejers drevne virksomhed påhviler alene lejer, herunder glas- og kummeforsikring, indbo mv.

§ 10 Skiltning og lign.

- 10.1 Anbringelse af skilte, reklamer eller lignende må kun ske med udlejers forudgående **skriftlige** samtykke.
- 10.2 Foreligger sådant samtykke, skal lejer selv drage omsorg for, at anbringelsen tillige er i overensstemmelse med de på ejendommen hvilende servitutter og offentlige myndigheders krav og afholde enhver udgift i forbindelse med installation.
- 10.3 Ved fraflytning skal lejer fjerne eventuelle skilte, antenner eller lign, og ethvert spor herefter, hvis udlejer kræver det.

§ 11 Fraflytning og aflevering

- 11.1 Det lejede er besigtiget og godkendt af lejer.
- 11.2 Lejer har pligt til inden fraflytningsdagen at fjerne alt det af lejer opsatte container og materialer som forefindes på det lejede areal.
- 11.3 Ved lejemålets ophør skal det lejede areal afleveres ryddeliggjort og i samme stand som ved overtagelsen, dvs. i god og vedligeholdet stand uden mangler af nogen art, dog med undtagelse af den forringelse, som skyldes almindeligt slid og ælde.
- 11.3 Afleveres lejemålet ikke i aftalt stand klokken 12.00 på fraflytningsdagen, er lejer forpligtet til at betale leje samt øvrige ydelser jf. nærværende kontrakt i istandsættelsesperioden, indtil lejemålet er bragt i den aftalte stand.
- 11.4 Istandsættelsesarbejder må kun udføres af momsregistrerede, faguddannede håndværkere. Såfremt lejemålet ikke er bragt i den aftalt stand kl. 12.00 på fraflytningsdagen, udføres de nødvendige foranstaltninger til at bringe lejemålet i aftalt stand på udlejers foranledning for lejers regning. Hvis udlejer helt eller delvist undlader at lade de nævnte arbejder udføre, er lejer pligtig til at betale et beløb svarende til den udgift.
- 11.5 Det lejede areal skal afleveres fri for forurening af enhver art, som kan henføres til lejers brug af det lejede areal. Såfremt der vil lejemålets ophør er konstateret, eller der med rimelig grund må antages at være sket forurening på, i, under eller ved det lejede areal, der kan være forårsaget af lejers brug af det lejede areal, er lejer forpligtet til for egen regning på udlejers begæring at foretage de fornødne undersøgelser til klarlæggelse af, hvorvidt forurening er sket og i bekræftende fald forureningens årsager og omfang.
- 11.6 Lejer er forpligtet til at afholde omkostningerne til fjernelse af konstateret forurening, der må anses for forårsaget af lejers virksomhed. Tilsvarende er lejer forpligtet til at afholde omkostningerne til efterkommelse af påbud fra offentlige myndigheder, der måtte blive udstedt med hensyn til undersøgelse og/eller oprensning af forurening i forbindelse med lejemålets ophør. Arbejderne iværksættes på udlejers foranledning.

§ 12 Misligholdelse

- 12.1 Hvis udlejer konstaterer at lejer misligholder aftalen, påtales dette med en frist til at bringe forholdene i orden. Fristen afhænger af misligholdelsens karakter.
- 12.2 Såfremt lejer ikke bringer forholdet i orden inden fristens udløb, betragtes dette som væsentlig misligholdelse og udlejer kan opsigte aftalen uden yderligere varsel og kompensation. Væsentlig misligholdelse vil desuden foreligge ved manglende vedligeholdelse af bygningsmassen.

§ 13 Tvister

13.1 Alle tvistigheder og uoverensstemmelser, som direkte eller indirekte måtte udspringe af nærværende lejekontrakt eller dennes fortolkning afgøres efter dansk rets almindelige regler.

§ 14 Almindelige bestemmelser

14.1 Alle aftaler, der ændrer eller supplerer denne lejekontrakt, skal være skriftlige for at være bindende.

Holbæk d.

Holbæk d.

Alex Bertelsen, Vækst og Bæredygtighed
Holbæk Kommune

Lejer
Tegningsberettigede person(er)

Bilag 1: kortoversigt

Rød markering er lejet området



Bilag 2:

Delpolitik: Rygning

Holbæk Kommune ønsker Røgfri Arbejdstid.

Med udgangspunkt i gældende lovgivning, Byrådets vision samt Holbæk Kommunes Arbejdsmiljø- og Sundhedspolitik, er der udarbejdet en rygepolitik, som er gældende for ansatte i Holbæk Kommune fra 1. januar 2014.

Rygepolitikken er en overordnet ramme, som afspejler Holbæk Kommunes holdning til at være en røgfri kommune. Rygepolitikken har et sundhedsfagligt afsæt, hvor fokus er at skabe en sund røgfri dagligdag, som udgangspunkt til at inspirere børn og borgere til "det sunde valg".

Holbæk Kommune ønsker at være en attraktiv arbejdsplads, hvor ansatte kan passe deres arbejde uden at blive udsat for tobaksrøg. Som ansat i Holbæk Kommune er vi med til at sende et signal om, at vi i Holbæk Kommune tager Sundhedspolitikken alvorligt.

- Det er ikke tilladt at ryge i arbejdstiden.
- E-cigaretter sidestilles med cigaretter.
- Holbæk Kommunes institutioner, bygninger og materiel skal være røgfri – indendørs og udendørs alle døgnets timer, alle ugens dage og hele året rundt.
- Hvis en ansat overtræder rygepolitikken, kan det få ansættelsesretlige konsekvenser for den ansatte.
- Ledelsen har ansvaret for, at alle overholder rygepolitikken. Ledere har derfor pligt til at skride ind overfor ansatte, der ikke overholder rygepolitikken.
- For Dagplejen gælder, at de lokaler der primært er indrettet som børnenes lege- og opholdsrum, skal være røgfri hele døgnet. Andre lokaler i dagplejerens hjem, hvor børnene færdes, skal være røgfri i den periode hvor børnene er til stede.

På plejecentre, døgninstitutioner, botilbud og lignende institutioner, samt i private hjem hvor der kommer ansatte fra Holbæk Kommune, kan den enkelte borger beslutte, om der må ryges i det værelse eller den bolig, der er den pågældendes private hjem. Borgeren må dog ikke ryge, når der er ansatte fra Holbæk Kommune til stede, og der skal luftes grundigt ud inden.

Da Holbæk Kommune skal være røgfri indendørs og udendørs alle døgnets timer, alle ugens dage, og hele året rundt, henstilles der til at borgere, gæster eller leverandører ikke ryger ved besøg i institutioner eller andre af kommunens bygninger.