

FORPAGTNINGSKONTRAKT

**Til afgivelse af bud
vedrørende Turbåden Anemonen**

Underskrevne

Lolland Kommune

CVR nr. 29188572

Torvet 3

4930 Maribo

(i det følgende kaldet "*Bortforpagter*")

bortforpagter herved til
medunderskrevne

Navn: _____

(evt. CVR nr.) _____

Adresse: _____

(i det følgende kaldet "*Forpagter*")

turbåden Anemonen til faste rundture og chartreture på Maribosøerne.

§ 1 Formål

Formålet med nærværende forpagtningsaftale er, at sikre driften af turbåden "Anemonen" på Naturpark Maribosøerne (Søndersø, Hejrede sø, Røgbølle sø og Nørre sø) med videreførelsen af faste afgang for rundture og charterturer for både lokale besøgende og turister. Turbåden har plads til 60 personer, hvoraf de 48 pladser er overdækket.

Turbåden skal således bidrage med følgende:

- Give besøgende til Naturpark Maribosøerne en god og inspirerende oplevelse, herunder tiltrække nye målgrupper og besøgende.
- Sikre en fornuftig balance mellem turbådsoplevelsen, højt serviceniveau og et rimeligt prisniveau, der passer til Naturpark Maribosøernes brugere og besøgende.

Bortforpagter forventer således, at Forpagter samarbejder med Bortforpagter om at fremme ovennævnte formål via nærværende forpagtning.

Bortforpagter bidrager ligeledes til det gode samarbejde og Forpagter skal forvente, at Bortforpagter udviser engagement og interesse for, at Forpagter lykkes med at drive turbåden succesfuldt.

Det forpagtede må ikke uden Bortforpagters forudgående skriftlige samtykke benyttes til andet formål end ovennævnte.

§ 2 Forpagtingens genstand

Forpagtningen vedrører drift af turbåden "Anemonen" på Naturpark Maribosøerne, og omfatter:

FTJ3942-Anemonen:

Registreret i FJT med hjemsted i Maribo.
Byggeår: 1989 på værftet AB Wico Boat OY
Skibsregistreringsnummer: 7127912
DbNr: 90203

Generel information

Parameter	Værdi
Bruttotonnage	11.4 BT
Nettotonnage	3.4 NT
Bredde	3.84 m
Længde	14.9 m

Længde overalt 14.9 m
Dybde 1.32 m

Motorinformation

<u>Parameter</u>	<u>Værdi</u>
Effekt [kW]	169
Fabrikat	Volvo Penta
År	2012

Udskrift af Skibsregistret er vedlagt i **Bilag 1**.

Anløbsbro

Forpagter har brugsret til anløbsbroen ved Maribo Domkirke, Klostergade, til brug for på og afstigning ved rundture og chartreture. Forpagter har ligeledes brugsret til øvrige anløbsbroer på Maribosøerne (herunder Hestø, Borgø, Skelnæs og ved Naturskolen).

Bådebro

Indeholdt i forpagtningen er bådebro beliggende ved Bangshavevej 27, 4930 Maribo, til brug for bådplads til turbåden udenfor sejlads i sejlperioden.

Vinterplads

Indeholdt i forpagtningen er ligeledes vinteropbevaringsplads ligeledes beliggende ved Bangshavevej 27, 4930 Maribo, til brug for vinterplads til turbåden for opbevaring i vinterhalvåret.

Forpagter har ikke brugsret eller råderet over øvrige lokaliteter eller dele af Naturpark Maribosøerne, som ligger uden for ovennævnte lokaliteter, medmindre dette aftales skriftligt med Bortforpagter.

Løsøre mv.

Løsøre og fastmonteret driftsinventar, herunder redningsveste (til voksne og børn), sikkerhedsudstyr, højtaleranlæg, mikrofon, GPS-system, bærbar PC med navigationssystem, Mobiltelefon (Samsung Galaxy), førstehjælp- og brandslukningsudstyr, stole mv., tilhører Bortforpagter. Liste over Bortforpagters løsøre mv. er oplistet i inventar- og løsørefortegnelsen i **Bilag 2**.

Turbåden har indgået aftale med Gecko Booking om levering af online bookingsystem for salg af billetter samt Zettle om betalingsløsning.

Turbåden er forsynet med el, vand og varme, ligesom der er installeret Wi-Fi m.v.

§ 3 Anvendelse

Forpagter har pligt til at drive turbåden i overensstemmelse med og med respekt for Naturpark Maribosøernes natur og dyreliv.

Der lægges vægt på et højt serviceniveau til lokale besøgende og turister, både i forbindelse med turbåden sejlads samt ved øvrige oplevelser i Naturpark Maribosøerne til fods eller på cykel.

Bortforpagter forventer generelt, at Forpagter bidrager med følgende:

- Sikre de lokale besøgende og turister til Naturpark Maribosøerne en god og inspirerende oplevelse,
- Stille minimum _____ (antal) rundture pr. dag i sæsonen til rådighed for de lokale besøgende og turister,
- Sikre en god naturoplevelse for samtlige besøgende; både for enkeltstående, grupper og for arrangementer.
- Sikre en rimelig balance mellem turbåds- og naturoplevelsen, samt et fornuftigt prisniveau, der passer til Naturpark Maribosøernes lokale besøgende og turister,
- Udgøre en naturlig samarbejdspartner med Bortforpagter, herunder ved arrangementer, der kombinerer turisme- og naturoplevelser.

Forpagter er forpligtet til at rette sig efter Bortforpagters eventuelle anvisninger for sejlads på Maribosøerne, herunder særligt med henvisning til, at sejlads alene sker i overensstemmelse med reservatbekendtgørelsen og Naturstyrelsens retningslinjer i øvrigt.

Driftsmæssige rammer

Bortforpagter er ansvarlig for, at det forpagtede på forpagtningens ikrafttrædelsestidspunkt, kan anvendes til den anførte hovedbenyttelse.

Driften af turbåden på Maribosøerne skal ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for sejlads, herunder sønæringsbekendtgørelsen og reservatbekendtgørelsen, samt øvrige gældende regler og praksis for virksomheden.

Turbådens sejlsæson er fastsat til løbe fra 1. maj – 30. september.

Forpagter er ansvarlig for, at såvel den daglige ledelse samt eventuelt ansat personale besidder de nødvendige kvalifikationer og uddannelsesmæssige baggrund på sejladsområdet. Forpagter er ligeledes ansvarlig for, at den faktiske brug af det forpagtede sker i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Forpagter er forpligtet til at opdatere Turbådens formidling (speaks på sejladsen) ved professionel indtaling. Formidlingen skal indtales på minimum 2 sprog og skal kunne tilgås via apps. Forpagter afholder omkostningerne forbundet hermed.

Arrangementer

Det forpagtede må alene benyttes til arrangementer, der har tilknytning til rundsejlsads på Maribosøerne samt andre af Bortforpagter godkendte formål.

Arrangementer kan udgøre henholdsvis rundture med faste afgang og charterturer.

Det forpagtede må ikke fremlejes til tredjemand, hverken helt eller delvist uden Bortforpagters forudgående skriftlige samtykke.

§ 4 Forpagtningsafgift

Forpagter betaler en løbende grundafgift til Bortforpagter som vederlag for samtlige rettigheder, som Forpagter er tillagt i henhold til nærværende Forpagtningskontrakt. Grundafgiften udgør kr. _____ ekskl. moms pr. år.

Forpagter betaler afgift a conto én gang hver 3. måned med kr. _____ (1/4 grundafgiftsbeløb) bagudrettet. Første a conto betaling forfalder således den 1. juli 2025.

Dette beløb reguleres i henhold til nettoprisindekset med basis i 1. januar 2024. Beløbet reguleres hvert år ifm. første kvartals opkrævning.

Tillægsafgift

Hvis nettoomsætningen overstiger kr. 2 mio., betales der ud over grundafgiften en tillægsafgift på 5 % af den del af nettoomsætningen, der overstiger kr. 2 mio. kr.

Nettoomsætningen opgøres som bruttoomsætningen med fradrag af moms og eventuelle tilsvarende, fremtidige, omsætningsbestemte afgifter. Bruttoomsætningen er Forpagters totale fakturerede og leverede salg af billetter for turbåden. Eventuelle fradrag i nettoomsætningen inden beregning af forpagtningsafgift skal på forhånd aftales skriftligt mellem Bortforpagter og Forpagter.

Nettoomsætningen opgøres af Forpagter måned for måned, som skal udleveres til Bortforpagter på forespørgsel.

På baggrund af det reviderede regnskab afregnes eventuel tillægsafgift, jf. ovennævnte. En eventuel tillægsafgift forfalder til betaling senest d. 1. maj hvert år.

Forbrugsudgifter

I forpagtningsafgiften er der ikke indregnet udgifter til telefoni og internet, samt bookingsystem og betalingsløsning. Forpagter skal foretage betaling heraf direkte til udbyderne heraf.

§ 5 Bogføring og regnskab

Forpagter er forpligtet til at indrette sin bogføring således, at nettoomsætningen til enhver tid og med en måneds varsel kan opgøres. Bilagsmateriale skal gemmes i 5 år overensstemmelse med gældende lovgivning.

Forpagter afleverer sit regnskab for det forpagtede for kalenderåret til Bortforpagter inden 15. marts det følgende år. Opstillingen af den løbende regnskabsrapportering skal godkendes af Bortforpagter.

Forpagter fremsender kvartalsvist regnskabsrapporter sejladsdriften. Rapporten skal være Bortforpagter i hænde senest 10 dage efter kvartalets afslutning. Økonomimøder mellem Forpagter og Bortforpagter afholdes efter behov.

Bortforpagter skal på forlangende gives adgang til at kontrollere de omsætningstal, som Forpagter har opgivet.

§ 6 Sikkerhedsstillelse

Senest pr. Overtagelsesdagen jf. pkt. 12, skal Forpagter foretage indbetaling af depositum på kr. 50.000,00.

Depositum reguleres ligeledes løbende i henhold til nettoprisindekset med basis i 1. januar 2024. Beløbet reguleres årligt.

§ 7 Vedligeholdelse og rengøring

Turbåden "Anemonen" samt driftsinventar og driftsmateriel, der hører til det forpagtede, skal løbende vedligeholdes. Bortforpagter forestår ligeledes vedligeholdelse af bådplads og anløbsbro, hvis brugsret er omfattet af det forpagtede.

Forpagter har pligt til at forestå og afholde udgifterne til den løbende udvendige og indvendige vedligeholdelse af det forpagtede.

Forpagters vedligeholdelsespligt omfatter bl.a. følgende:

- Udføre fornøden kontrol og service på bådmotor, brændstoftank, kileremme og ledninger, herunder for lækager, korrosion eller revner,
- Kontrol af batteriets opladningsevne,
- Kontrol samt skift af olie og kølervæske,
- Efterse elektronik og elinstallationer, herunder højtaleranlæg, mikrofon, GPS-system o. lign.,
- Løbende efterse funktion og stand for lamper, overdækningslærred, redningsveste og øvrigt redningsudstyr, førstehjælps- og brandslukningsudstyr.

Forpagter har ligeledes pligt til at foretage løbende eftersyn og vedligeholdelse af drivaksel og propel, samt kontrollere at ræling og søgelænder.

Forpagters vedligeholdelsespligt omfatter tillige maling/lakering af træværk (herunder gulvbelægning, og fornyelse af øvrige bådsdele, herunder bl.a. stole samt lyskilder af enhver art.

Vedligeholdelsespligten omfatter således – udover nødvendige reparationer – også fornyelser og nyanskaffelser til erstatning for udslidt driftsinventar og driftsmateriel, der tilhører Bortforpagter.

Forpagter forestår og betaler tilsvarende for den løbende vedligeholdelse og nødvendige udskiftning af det driftsinventar og driftsmateriel, som tilhører Forpagter.

Forpagter påtager sig endvidere at drive turbåden på en sådan måde, at der ikke opstår gener og deraf følgende berettigede klager på grund af røg, lugt, støj eller lignende.

Såfremt Naturstyrelsen eller en anden offentlig myndighed stiller krav om forandringer af eller i det forpagtede, skal Bortforpagter sikre, at sådanne myndighedskrav bliver opfyldt. Også ved myndighedskrav om ændret indretning eller indlægning af særlige installationer som betingelse for fortsat opretholdelse af driften, skal Bortforpagter sikre, at de bliver efterkommet.

Bortforpagter afholder udgifter, der er forbundet med at opfylde myndighedskrav. Forpagter skal selv afholde de udgifter, der er forbundet med opfyldelsen af et pålæg fra Naturstyrelsen, hvis det skyldes forhold, som følger af den måde, forpagtningen drives på.

Forpagter har pligt til at omgås og behandle det forpagtede, herunder driftsinventar og driftsmateriel samt løsøre, der tilhører Bortforpagter, på forsvarlig, korrekt og lovlig vis. Sker dette ikke, kan Bortforpagter indkøbe inventar og/eller driftsmateriel på Forpagters regning. Inden dette sker, skal sagen dog drøftes Parterne imellem.

Bortforpagter foretager på Forpagters regning reparation af inventar, som har defekter, der ikke skyldes almindeligt slid og ælde.

Ved forpagtningsforholdets ophør skal Forpagter aflevere det forpagtede i samme stand, som det blev modtaget i. Det vil sige, at turbåden samt inventar og løsøre skal være i samme stand, som da forpagtningsforholdet begyndte uden anden forringelse end den, som tid og forsvarlig brug medfører. Dette gælder uanset hvilken grund, der er til ophøret.

Bortforpagter forbeholder sig ret til at erstatte og reparere eventuelt beskadiget eller manglende inventar på den afgående Forpagters regning.

Rengøring mv.

Forpagter sørger for, at turbåden samt anløbsbro og bådebro fremstår pæn og indbydende ved daglig rengøring og oprydning.

Det forpagtede har tømningssordning med REFA I/S.

§ 8 Ændringer i det forpagtede

Forpagter må ikke uden Bortforpagters skriftlige godkendelse foretage ændringer i det forpagtedes indretning.

Bortforpagter kan dog ikke vilkårligt give afslag på en anmodning om godkendelse af ændringer eller installationer, som bekostes af Forpagter, og som er nødvendige, for at Forpagter kan udøve den aftalte virksomhed i det forpagtede.

Såfremt ombygning, indretning eller installationer medfører udgifter for Bortforpagter, herunder forøget forsikringspræmie, kan Bortforpagter som vilkår for godkendelsen kræve sådanne udgifter dækket af Forpagter.

§ 9 Forsikringsforhold

Forpagter har pligt til at tegne løsøreforsikring til fuld nyværdi mod brand, driftstab, vandskade, tyveri og hærværk. Forsikringen skal omfatte alt driftsinventar og driftsmateriel samt løsøre i det forpagtede, uanset om dette tilhører Forpagter eller Bortforpagter. Driftstabserstatningen skal indrettes således, at også Bortforpagter er sikret under policen. Hvis driften standses eller indskrænkes væsentligt som følge af en dækningsberettiget skade, fastsættes forpagtningsafgiften i driftsstandsings- eller driftsindskrækningsperioden på grundlag af den tilsvarende periode året før. Forpagter skal til enhver tid kunne fremvise dokumentation for, at de nævnte forsikringer er i kraft.

Forpagter har pligt til at tegne en behørig transport- og marineforsikring. Turbåden er pt. rederiforsikret i Assuranceforeningen Gard – Gjensidig, med policenummer 2024500382 2 1.

Turbåden er ligeledes Transport og Marineforsikret i IF Skadesforsikring, med policenr. SP850338.12.1.

§ 10 Markedsføring

Forpagter står for al markedsføring af turbåden og chartervirksomheden i samarbejde med Visit Lolland-Falster. I særlige tilfælde kan der aftales fælles markedsføringstiltag mellem Bortforpagter og Forpagter. Ved samarbejder forpligter begge Parter sig til at markedsføre arrangementer.

Udgifter til annoncering afholdes som udgangspunkt af Forpagter. I tilfælde af fælles markedsføring kan udgifter hertil afholdes helt eller delvist af Bortforpagter.

Udgifter til skiltning afholdes af Bortforpagter efter aftale. Alle øvrige udgifter til salgs- og markedsføringsmateriale, herunder udgifter til sejlplaner afholdes af Forpagter.

§ 11 Afståelsesret

Forpagter kan ikke overdrage rettigheder eller forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt til tredjemand, og Forpagter er således ikke berettiget til ved afståelse at forlange betaling eller på anden måde betinge sig vederlag for goodwill.

Bortforpagter er berettiget til at opsig nærværende forpagtningsforhold som følge af enhver form for ejerskifte hos Forpagter.

§ 12 Ikrafttræden

Forpagtningsforholdet og Forpagtningskontrakten træder i kraft den 1. april 2025. (overtagelsesdagen).

Kontrakten er gældende til og med _____ (ophørsdato) og kan yderligere forlænges med _____ (antal) år, såfremt begge Parter er indforstået med dette.

Forpagtningen overtages som det er og forefindes på overtagelsesdagen. Parterne foretager i fællesskab en gennemgang af lokaler, driftsmateriel, inventar m.v., for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Denne gennemgang skal være afsluttet den _____ (ophørsdato).

Det forpagtedes stand dokumenteres ved fotos og nærmere beskrivelser.

Senest den 1. april 2025 udarbejder Bortforpagter og Forpagter i fællesskab en fortegnelse over driftsinventar, driftsmateriel og løsøre, som tilhører Bortforpagter. Foreløbig fortegnelse er vedlagt kontrakten som Bilag 2. Der tages forbehold for senere ændringer i fortegnelsen. Denne gennemgang gentages ved kontraktens udløb.

§ 13 Ophør og opsigelse

Nærværende kontrakt træder i kraft den 1. april 2025 og udløber den _____ (ophørsdato). I denne periode kan Forpagter opsig kontrakten med et varsel på løbende måned plus 3 måneder. Parterne har aftalt uopsigeligthed for Bortforpagter i perioden.

I tilfælde af gensidigt ønske om kontraktforlængelse efter den initiale kontraktperiode evalueres samarbejdet og kontraktens elementer med henblik på eventuelle tilpasninger.

Ved ophør af forpagtningsaftalen foretager Parterne i fællesskab en gennemgang af lokaler, driftsmateriel, inventar m.v., for konstatering af eventuelle fejl og mangler. Denne gennemgang skal være afsluttet på fraflytningdagen.

Såfremt der konstateres fejl og mangler ved det forpagtede (turbåden, driftsmateriel, inventar mv.), og dette ikke skyldes almindelig slid og ælde, er Forpagteren pligtig til at udbedre forholdene hurtigst muligt og uden ugrundet ophold.

§ 14 Misligholdelse

Hvis en Part misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende forpagtningskontrakt og misligholdelsen ikke bringes til ophør efter drøftelse mellem Parterne, har den Part, som vil påberåbe sig misligholdelsen, pligt til at gøre dette ved at give skriftlig meddelelse til den anden Part.

I meddelelsen skal den misligholdende Part pålægges at bringe misligholdelsen til ophør inden en frist på 8 hverdage regnet fra kravets modtagelse. Fristen kan suspenderes, hvis misligholdelsen er af en sådan karakter, at en fuldstændig reetablering af de standarder, der kræves i nærværende kontrakt rimeligvis, vil tage mere end 8 hverdage.

I så fald suspenderes fristen fra det tidspunkt, hvor den misligholdende Part har iværksat foranstaltningerne. Det er dog en forudsætning, at disse foranstaltninger søges gennemført hurtigst muligt.

Hvis den Part, der har misligholdt kontrakten, undlader at efterleve et påkrav meddelt, som det er beskrevet i ovennævnte, og hvis der foreligger en væsentlig misligholdelse, er den anden Part berettiget til at ophæve nærværende kontrakt uden yderligere varsel. En ophævelse af nærværende kontrakt med denne begrundelse kræver, at det i påkravet tilkendegives, at forholdet anses for en væsentlig misligholdelse.

Som væsentlig misligholdelse anser Bortforpagter blandt andet, at:

- Forpagter ikke betaler afgift i overensstemmelse med Forpagtnings og leveringskontraktens bestemmelser
- Forpagter ikke stiller den i § 6 anførte sikkerhed.
- Forpagter standser sine betalinger, kommer under konkurs eller skifteretsbehandling eller der indledes forhandling om tvangsakkord.
- Forpagter mister eventuelle sønæringsbeviser og bevillinger, som er nødvendige for driften af det forpagtede.
- Forpagter ikke efter skriftlig påtale fra Bortforpagter har bragt en misligholdelse til ophør inden fristens udløb.
- Forpagter fastholder et koncept, der fraviger det aftalte koncept, herunder fraviger pris-, kvalitets- og serviceniveaue

Som væsentlig misligholdelse anser Forpagter blandt andet, at:

- Bortforpagter misligholder sine forpligtelser i henhold til bestemmelse i § 7.
- Bortforpagter ofte og gentagne gange misligholder nærværende forpagtningskontrakt og undlader at efterleve påkrav efter § 13 meddelt af Forpagter.

Såfremt en Part misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende kontrakt, er den anden Part berettiget til at kræve erstatning i henhold til dansk rets almindelige erstatningsregler.

§ 15 Tvister

Eventuelle uoverensstemmelser søges altid bilagt gennem Parternes daglige kontakt.

Såfremt dette ikke er muligt, følges følgende procedure:

Den sag, der er uenighed om, drøftes mellem Forpagter og Bortforpagter eller dennes repræsentant. Hvis drøftelserne - ikke fører til enighed, løses konflikten ved de almindelige domstole med værneting i retten i Nykøbing Falster.

§ 16 Skiltning

Anbringelse og opsætning af skilte, flag, lysreklamer eller lignende ved turbåden eller på fællesarealer, må kun ske med Bortforpagters forudgående skriftlige samtykke.

Enhver skiltning skal ved forpagtningens ophør skal fjernes/reetableres.

§ 17 Underskrifter

Nærværende kontrakt er udfærdiget og underskrevet i to enslydende og identiske eksemplarer, hvoraf Parterne hver især er i besiddelse af ét.

Dato: ____ . ____ 20__

For **Bortforpagter/Lolland
Kommune:**

Direktør
Rikke Jensen

Dato: ____ . ____ 20__

For **Forpagter**
jf. tegningsberettigelse:

Navn: