

Forpagtningsaftale

Slagelse Teater Herrestræde 9-11

Mellem

Slagelse Kommune, Center for Kultur, Fritid og Borgerservice
(herefter benævnt "kommunen")

og

XXXXXXX

indgås hermed følgende aftale om forpagtning af Slagelse Teater på ovennævnte adresse.

Aftaleperiode

Forpagtningsaftalen træder i kraft 1. januar 2022 og gælder indtil 31. december 2024.

Lokaler og arealer, der indgår i forpagtningen

Slagelse Teater omfatter teatersalen, skuespillergarderober, foyer og øvrige publikumsfaciliteter samt tilhørende kælderlokaler. Inventar i bygningerne tilhører kommunen. Inventarliste er vedlagt som bilag (Bilag – Inventarliste, Slagelse Teater tilhørende Slagelse Kommune)

Kommunen varetager vedligehold af klimaskærm og tekniske installationer og betaler driftsudgifter til el, vand og varme. Herudover varetager kommunen indvendig vedligeholdelse af bygningerne og afholder udgiften hertil.

Vedligehold af klimaskærm, tekniske installationer i bygningen og indvendig vedligeholdelse af bygningen aftales mellem forpagter og Kulturafdelingen ved behov.

Forpagter er ansvarlig for at meddele Kulturafdelingen, når forpagter vurderer at noget af ovenstående ikke er intakt.

Kommunen varetager rengøringen af bygningen, som forpagter koordinerer med kontaktperson fra kommunen.

Aftalen indeholder også lokaler og udendørsarealer, der ejes af Ejerforeningen Herrestræde 9-11, et fællesskab mellem Slagelse Kommune og VUC. Ejerforeningen ejer teatercaféen (del af kælderareal), de fælles gangarealer, indgangspartiet fra Oehlenschlägersgade samt udendørsarealerne. Ejerforeningen varetager drift og vedligehold af disse lokaler og områder. Ejerforeningen har særskilte vedtægter. Forpagter er repræsentant i bestyrelsen i Ejerforeningen Herrestræde 9-11.

Teatercaféen er en del af denne forpagteraftale, og forpagter er ansvarlig for at denne café driftes og drives. Det står forpagter frit om forpagter vil videreforpagte caféen eller selv drive den f.eks. som en socialøkonomisk virksomhed, ved frivillig arbejdskraft (foreninger el.lign.) eller på anden måde drive caféen, så længe det er med fokus på optimal udnyttelse og udvikling af faciliteter til både ikke-kommercielle og kommercielle arrangementer og aktiviteter.

Samtlige lokaler gennemgås ved aftalens indgåelse, og ved forpagtningens ophør afleveres det forpagtede uden anden forringelse end den, der følger af almindeligt slid og ælde. Ved forpagtningsophøret gennemføres en overtagelsesforretning med syn af lokaler og inventar.

Aftaler og opgaver

Forpagtningen indebærer daglig drift af Slagelse Teater med fokus på at udnytte og udvikle faciliteterne i teatret mest og bedst muligt til gavn for kulturlivet i Slagelse Kommune.

Kommunen har fokus på optimal udnyttelse af faciliteter til både ikke-kommercielle og kommercielle arrangementer og aktiviteter og at Slagelse Teater udvikler sig.

Opgaverne vedrørende Slagelse Teater omfatter:

1. At etablere et brugerråd med repræsentation fra alle teateraktører, som benytter Slagelse Teater i Slagelse Kommune ud over forpagter selv. Brugerrådets primære opgaver er:
 - Sikre et godt samarbejde mellem teateraktørerne bl.a. fælles promovning
 - Udvikle og udarbejde en fælles profil for Slagelse Teater
 - I 1. kv. 2022 skal brugerrådet udarbejde forslag til retningslinjer for bookinger af Slagelse Teater. Disse retningslinjer skal fremsendes til Kulturafdelingen senest den 11. april 2022. Det er Kultur- og Fritidsudvalget, der godkender de endelige retningslinjer.
 - Optimal udnyttelse af Slagelse Teaters faciliteter
2. Booking af arrangementer i Slagelse Teater og opkrævning af leje herfor. Ved bookingen tilgodeses aktiviteterne i de nuværende største aktører; Vestsjællands Teaterkreds, Sjællands Teater og Musicals scenen, bedst muligt, under hensyntagen til bedst mulig synergi og udnyttelse af faciliteterne til gavn for alle parter.
3. Sikre én administrativ indgang til Slagelse Teater for alle faste brugere af Slagelse Teater.
4. Koordinering omkring bar, garderobe, billettering, pladsanvisning.
5. Bemanding og betjening af garderobe.
6. Åbne-/lukkefunktion ved arrangementer og øvrige aktiviteter på teatret, herunder kontakt til brugere, optrædende, teknikere m.m.
7. Sørge for scenemester/teknisk assistance ved alle arrangementer. Det aftales særskilt mellem aktør og forpagter, hvis forpagter ikke skal stille scenemester/teknisk assistance til rådighed.
8. Forpagter er ansvarlig for driften af bar og teatercaféen til betjening af teatrets gæster ved arrangementer. Der er faciliteter til bar og café i underetagen samt bar i foyeren i stueetagen. Bar og café skal være åben og klar til betjening for gæsterne 10 minutter inden dørene åbnes samt i pauser. Forpagter er ansvarlig for sortiment, prisniveau mm. i bar og cafe, men har ved behov dialog med de største aktører i teatret om sortiment og prisniveau. Forpagter vælger selv om denne opgave helt eller delvist skal udføres af anden aktør.

Forsikringsforhold og skader på lokaler

Kommunen sørger for forsikring af lokaler og inventar, der stilles til rådighed i forpagtningen.

Forpagter er ansvarlig for forsikring af egne lånte, lejede eller leasede ting.

I øvrigt har kommunen intet ansvar over for forpagters materiel i tilfælde af ildebrand eller anden hændelig ulykke.

Opsigelse

Aftalen kan opsiges af en af parterne med seks måneders varsel til den sidste i en måned.

Aftalen skal senest genforhandles i 3. kv. 2024.

Forpagter må hverken videresælge, fremforpagte forpagtningen eller overlade driften til 3. mand udover driften af bar og cafe.

Betaling og regnskab

Kommunen betaler forpagter 100.000 kr. årligt til driften af Slagelse Teater. Der skal aflægges regnskab for tilskuddet hvert år.

Derudover ydes der tilskud på 100.000 kr. årligt til dækning af udgifter til småinventar og vedligeholdelse af eksisterende inventar (fx barborde i indgangsparti, småmøbler backstage o. lign.). Det påhviler forpagter at disse småinventar altid er pæne, rene og intakte. Tilskuddet til dækning af udgifter til småinventar og vedligeholdelse af eksisterende inventar PL-reguleres en gang årligt. Der skal aflægges særskilt regnskab 1 x årligt for disse midler og eventuelt restbeløb skal tilbagebetales.

Større ændringer i indretning og inventar forudsætter dialog med kommunen. Særligt inventar er: publikumsstolene i salen og lys- og lydudstyr. Dette vedligeholdes af kommune. Udgifter til større ændringer afholdes af kommunen. Det påhviler forpagter at gøre kommunen opmærksom på, når særligt inventar ikke er intakt.

I samarbejde med kommunen udarbejdes der en opdateret inventarliste over alt inventar tilhørende kommunen 1 x årligt.

Overskud af Årets resultat på over 500.000 kr. deles mellem Slagelse Kommune og forpagter med 25 % til Slagelse Kommune og 75 % til forpagter i år 1 af forpagteraftalen. I år 2 og 3 af forpagteraftalen deles overskud af Årets resultat på over 600.000 kr. mellem Slagelse Kommune og forpagter med 25 % til Slagelse Kommune og 75 % til forpagter. Begge parter kan kræve denne aftale genforhandlet, hvis indtægtsgrundlaget ændres væsentligt pga. færre eller flere arrangementer.

Kommunen er ikke forpligtet til at sikre forpagters omsætning ved ombygninger eller andre forhold, der kan påvirke aktivitetsniveauet.

Takster for leje mm. af Slagelse Teater fastsættes 1 x årligt af Slagelse Byråd.

Personale

Det påhviler forpagter at sikre, at der er tilstrækkeligt personale til rådighed, således at alle gæster kan betjenes hurtigt og effektivt ved alle arrangementer.

Det påhviler forpagter at sikre det nødvendige personale til driften efter gældende lovgivning og overenskomster.

Personalets krav omkring ansættelse, afskedigelse, løn, feriepenge mm. er kommunen uvedkommende.

Misligholdelse

Såfremt forpagter misligholder sine forpligtelser efter denne kontrakt, er kommunen berettiget til at ophæve kontrakten.

Kommunen og forpagter holder dialogmøde 1 x årligt eller efter behov om årets gang og den fremtidige drift.

I tilfælde af forpagters misligholdelse af aftalen er forpagter pligtig til at holde kommunen skadesløs for ethvert tab, som kommunen måtte have i forbindelse med misligholdelsen, herunder forpagtningsforholdets afbrydelse i utide.