



Forpagter (og medskaber) søges til 2 fantastiske caféer i Sydlyns storblomstrende iværksættermiljø

Udbud af cafedrift som forpagtningsaftale på to lokationer hos Fremtidsfabrikkerne - iværksætter- og erhvervshuse på hhv. Jessens Mole og i Frederiksgade i Svendborg Kommune

11.05.2020

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING – DIN NYE MULIGHED SOM FORPAGTER AF FREMTIDSCAFÈERNE
2. HVEM KAN DU SPØRGE? (UDBYDER OG KONTAKTPERSON)
3. HVAD HANDLER DET OM? (FORPAGTNINGSKONTRAKTENS OMFANG)
4. DEN MERE FORMELLE BAGGRUNDSINFORMATION
5. KORT BESKRIVELSE AF FORPAGTNINGEN
6. ØKONOMIEN
7. SÅDAN KOMMER DET TIL AT FOREGÅ – SELVE UDBUDSPROCESSEN
8. UDBUDSPROCES
9. EVALUERINGEN
10. BILAG
11. FORTROLIGHED, OMKOSTNINGER M.V.

Bilag 1. Tro- og loveerklæring



1. INDLEDNING – DIN NYE MULIGHED SOM FORPAGTER AF FREMTIDSCAFÈERNE

Du sidder lige nu med et udbud fra Fremtidsfabrikkerne i Svendborg. Svendborg har en suveræn beliggenhed midt i den skønneste natur, på kanten af det Sydfynske Øhav og med en mini-metropol, der byder på det hele. Vi har teatre og museer, et rigt foreningsliv, folkeskoler i top med særligt fokus på bevægelse og sport, overkommelige huspriser og ikke mindst en charmerende bymidte og livlig handelsby – og så har vi mange iværksættere!

Fremtidsfabrikkerne er to fantastiske iværksætter- og erhvervshuse, der rummer både etablerede og helt nystartede virksomheder. I de to huse, der ligger ca. 200 meter fra hinanden, finder du også Svendborg Kommunes Erhvervskontor og tre EU-socialfondsprojekter, som hjælper virksomhederne med at blive mere digitale, udvikle deres forretning og dem selv.

Det rette koncept og de kreative idéer

Vi har en enestående mulighed for dig, som er ambitiøs, idérig og dygtig – og som har talent for at se og skabe en god forretning, drive en café og bringe mennesker sammen – i et miljø, hvor du både skal kunne leve af din forretning og kunne leve 'Det gode liv' på Sydfyn. Du får mulighed for at forpagte de to hyggelige fremtidscaféer – i to vidt forskellige huse og med forskellige virksomheder, der lejer sig ind og bruger husene. Vi har pt. fuldt booket på vores kontorlokaler, og når det ikke er Corona-tider, er der godt gang i husene. Vi har kursusaktiviteter i husene, og for både kursister og virksomhederne, der lejer sig ind, er et af de vigtigste tidspunkter på dagen: Frokosten. Og den sørger caféerne for! Du får et godt udgangspunkt med to flotte caféer – med udsigt til Svendborg Havn – og den rigtige forpagter kan gøre caféerne endnu stærkere med det rette koncept og de kreative idéer. Der skal mange kunder igennem dagligt, men det vil vi gøre vores bedste til at hjælpe med til. For vi er kun interesserede i, at det bliver to endnu mere levende huse – hvor alle kan arbejde med deres forretningsidéer, passioner og møde nye sjove sparringspartnere og være innovative.

Og hvad skal barnet/børnene hedde? Vi har kaldt dem Fremtidscaféerne – og i daglig tale bare 'Caféerne' – men hvad passer til dit koncept? Som forpagter har du muligheden for at være med til at sætte dit præg på caféernes fremtid, og du er med andre ord med til at skabe dit eget indtjeningsgrundlag. Det kan være gennem gå-hjem-møder for byens erhvervsliv med fokus på de områder, du allerede arbejder med i dag, debatarrangementer, fællesspisninger og meget mere – der er helt klart muligheder for mersalg ud over de normale kursusaktiviteter og den daglige frokost. Vi er sikre på, at det netop er dig, der sidder med den viden og handlekraft, der skal til – så læs med her.

2. HVEM KAN DU SPØRGE? (UDBYDER OG KONTAKTPERSON)

2.1. Udbyder (Bortforpagter)

Svendborg Kommune, Fremtidsfabrikken, Erhverv, Jessens Mole 11, 5700 Svendborg.

2.2. Kontaktperson

Sinne Wils, Afdelingsleder, Fremtidsfabrikkerne

E-mail: sinne.wils@svendborg.dk | Telefon: 2478 9626

3. HVAD HANDLER DET OM? (FORPAGNINGSKONTRAKTENS OMFANG)

3.1. Svendborg Kommune, Fremtidsfabrikken, udbyder forpagtningen af driften af vores to caféer i Svendborg Kommunes iværksætterhuse, betegnet herefter "Caféerne" med start senest **den 1. september 2020**.

3.2. Driften af caféerne udbydes samlet, og der er mulighed for at arbejde kreativt med indholdet og det øvrige formål med caféerne, så længe det harmonerer med Fremtidsfabrikkerne's vision, og caféerne bidrager til et dynamisk iværksætttermiljø og inspirerende erhvervsklima i Svendborg og omegn.

3.3. Driften af caféerne udbydes for en periode af 2 år, fra den træder i kraft. Der er mulighed for ved forhandling at forlænge forpagtningsaftalen i yderligere 2 år.

4. DEN MERE FORMELLE BAGGRUNDSINFORMATION

- 4.1 Svendborg Kommune ejer cafeerne som en del af det kommunale iværksætterhus Fremtidsfabrikken, og da der er to huse kaldes de 'Fremtidsfabrikkerne'. Den daglige forvaltning af cafeerne varetages af forpagteren.
- 4.2. Caféerne ligger fysisk placeret som følger – Frederiksgade 8 og Jessens Mole 11, 5700 Svendborg og indeholder følgende rum:

4.2.1. Fremtidsfabrikken (Kvægtorvet), Frederiksgade 8, 5700 Svendborg

Den ene del af forpagtningen omfatter caféen i iværksætterhuset Fremtidsfabrikken Kvægtorvet for bl.a. it- og maritime virksomheder. Køkken 1.10, opvask 1.29 og depot 1.38 (markeret med rødt) samt brugsret til fællesområdet, såfremt der ikke er andre arrangementer i huset, beliggende i Frederiksgade 8, 5700 Svendborg.

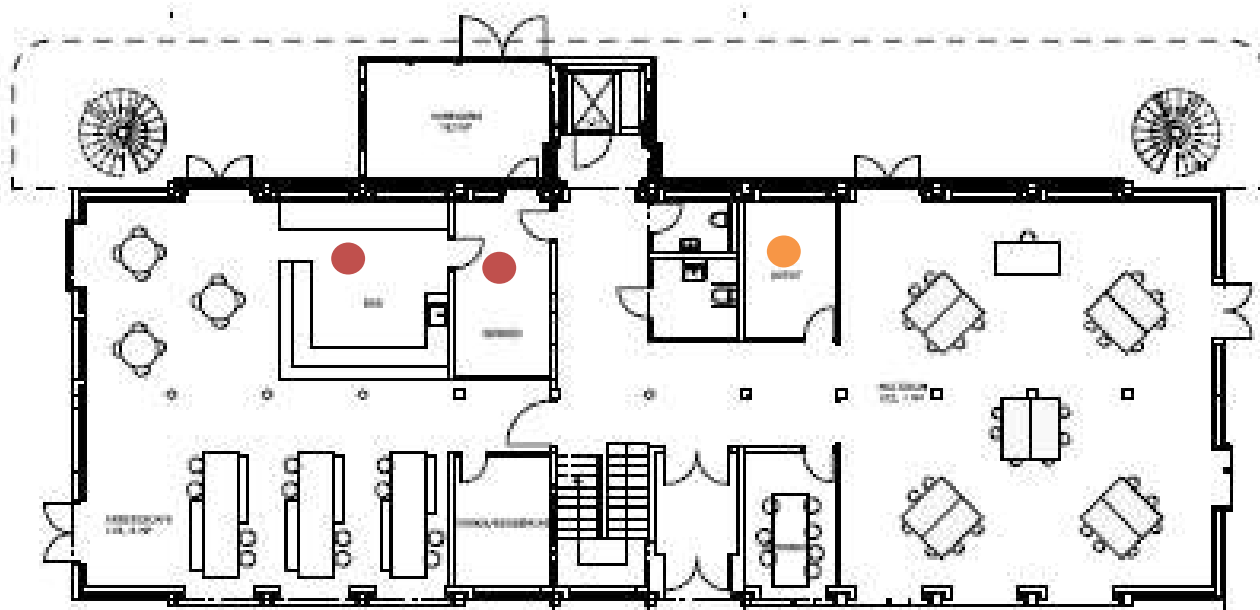
Forpagtningen omfatter faste installationer i køkkenen og opvask.



4.2.2. Fremtidsfabrikken, Jessens Mole 11, 5700 Svendborg

Den anden del af forpagtningen omfatter caféen i Fremtidsfabrikkens iværksætterhus på Jessens Mole 11: Køkken, opvask (markeret med rødt) og to depotrum, hvor halvdelen af rummet kan benyttes (markeret med orange) samt brugsret til fællesområdet, såfremt der ikke er andre arrangementer i huset.

Forpagtningen omfatter faste installationer i køkkenen og opvask.



STUEN

4.3. Forpagtningsafgiften for caféerne:

Forpagtningsafgiften for caféerne er fastsat til 4.500 kr./mdr., i alt 54.000 kr. årligt. Herudover kommer forbrug i el, vand og varme. Internet er inkl. i prisen. Hvis vi kun modtager en besked om interesse for forpagtningen, kan afgiften indgå som et forhandlingselement. Det kræver dog, at de øvrige kriterier for forpagtningen er opfyldt - herunder ansøgers motivation.

4.4. Kriterier for forpagtningen:

- Cafeen skal som absolut minimum holde åbent i frokostintervallet 12-13 og skal kunne servicere alle kursusaktiviteter – herunder heldagsarrangementer - i husene. Det vil være at foretrække, hvis caféen kan være åben som arbejdscafé – fx mandag-torsdag kl. 08.00–16.00 og fredag 08.00-14.00. Det er absolut muligt, at der ikke er konstant bemanning – men fx mulighed for Mobile Pay-betaling til kaffe, snacks etc.
- Du skal som forpagter kunne levere frokost til husenes lejere til rimelig pris, da flere af virksomhederne er nystartede – (dvs. fx 35-40 kr. for frokost(buffet) – eller med lignende frokostmuligheder).
- Forpagter forpligter sig til at servicere alle møder og kurser, der foregår i iværksætterhusene inden for åbningstiderne.
- Forpagter kan holde aftenåbent med bespisning 3-4 gange om måneden i forbindelse med faglige arrangementer i husene: Fremtidsfabrikkerne vil også kunne bidrage med faglige gå-hjem-møder op til 2 gange om måneden, her vil det være oplagt at planlægge bespisning/fællesspisning i fx Kvægtorvets café efterfølgende.
- Forpagter må gerne lave mad i køkkenet, som sælges i forpagterens evt. andre foretagender. Der må sælges take-away til de personer, der benytter arbejdscaféen/lejer sig ind i iværksætter- og erhvervshuset.
- Forpagter skal være opmærksom på, at køkkenet tilknyttet caféen på Jessens Mole er et modtagerkøkken, så der må ikke håndteres utilberedt kød.
- Forpagter støtter op om Fremtidsfabrikkerne's vision – og endnu bedre vil være med til at føre den ud i livet via sine caféer:



4.5. Visionen for Fremtidsfabrikkerne er:

”På Sydfyn har vi et innovativt og dynamisk miljø, hvor nye og etablerede iværksættere og andre entreprenante folk kan mødes, arbejde, opbygge netværk, lære og lade sig inspirere. Fremtidsfabrikkerne vil være en platform for iværksætteri og innovation – vi vil hjælpe dig med din forretningsidé, få entreprenørskabet til at spire hos alle både unge og gamle og midt mellem - og bidrage til, at du kan leve det gode liv og samtidig være selvstændig”.

Frokosten er et vigtigt samlingspunkt – og dér hvor man vender både glæder og sorger som selvstændig – mad er et omdrejningspunkt for meget – og mange gode snakke og idéer opstår, når folk mødes – det skal du som forpagter være med til at bidrage til – og derfor er det også vigtigt, at den kommende forpagter har en vision for sine caféer, og at forpagter og personale går til opgaven med godt humør og smil på læben. For det er vigtigt for os at skabe et godt miljø, hvor virksomhederne har lyst til at mødes, og hvor man gerne vil komme igen.

Fremtidsfabrikkerne er to levende huse med både flere interne fester årligt, fredagshygge ca. en gang om måneden, fem fælles fabriksmøder årligt og frokoster med gode snakke og sparring.

4. KORT BESKRIVELSE AF FORPAGTNINGEN

- 5.1 Forpagter overtager driften af caféen for egen regning og risiko i hele forpagtningskontraktens løbetid.
- 5.2 Forpagter betaler en forpagtningsafgift mod overtagelse af driften af caféen. Forpagtningsafgiften er fastsat til samlet 54.000 kr. i årligt i 2020 niveau, ekskl. moms. Forpagtningsafgiften reguleres årligt i henhold til udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Beløbet fordeles til månedlige betalinger.
- 5.3. Vær opmærksom på, at der er i forpagtningen er særlige vilkår i og med, at den vindende tilbudsgiver er forpligtet til at overtage medarbejdere fra den nuværende løsning på caféerne i Svendborg Kommune: Forpagter forpligtes til via virksomhedsoverdragelse at overtage to ansatte, som i alt har 45 timer i køkkenet. En erfaren cafévært med caterbaggrund (37 timer), der kan håndtere madproduktionen til begge caféer inkl. kurser - og en fleksmedarbejder, der er vant til at tage opvasken på Kvægtorvet (8 timer). Har du som forpagter brug for at ansætte flere medarbejdere, sørger du selv for at ansætte personale efter behov.
- 5.4. Ang. Forbrug af el- og vand i caféen samt udgifter i forbindelse med renovation og spildevandsbortledning: Renovation betales efter påkrav fra Svendborg Kommune Vand & Affald. Renovation kan evt. afmeldes i vinterhalvåret. Forpagter betaler ligeledes for evt. rottebekæmpelse på området. El-og vandforbrug, herunder spildevandsbortledning. Der er opsat bimålere, og forbruget opgøres en gang årligt. Internet er inkl. i prisen
- 5.5. Forpagter er forpligtet til ved skiltning/opslag at oplyse om åbningstider for det forpagtede. Forpagter er dog ikke forpligtet til at have caféerne bemandede i hele åbningstiden. Forpagter er forpligtet til i åbningstiden at tilbyde et sundt og varieret udbud af mad og drikkevarer.

Af hensyn til lugt og larm i iværksætterhusene kan forpagteren ikke anvende friture i køkken eller opvask.

Forpagter har fri ret til valg af leverandører af varer til caféen. Økologiske varer anses for at være en fordel for husets image, men er ikke et krav. Maden skal kunne varieres ift. allergier mm. ift. kursister. Det forpagtede omfatter også det tilknyttede inventar, mens overtagelse af eventuelle restvarelagre skal aftales særskilt med nuværende forpagter.

Det forudsættes, at prisniveauet holdes på et moderat niveau jf. punkt 4.4., samt at virksomhederne i iværksætter- og erhvervshusene kan købe frokostkort eller frokostordninger. Vi søger en forpagter med erfaring og kreativitet til at skabe sin forretning - men som det kreative miljø vi er, kommer der også mange ideer op hos os og vores



virksomheder. Som f.eks. da vi for nylig holdt et idémøde, hvor der var forslag til, at man i caféerne kunne købe aftensmad-kasser med hjem. Derudover ser vi et potentiale i de forskellige mellemstore virksomheder og offentlige institutioner i nærheden af Fremtidsfabrikkerne, som måske kunne være interesseret i frokostordninger – måske til udbringning til deres egen lokation. Flere ting har vi prøvet af, efter vi har lagt driften af caféerne sammen, men der er helt sikkert mange flere muligheder, end vi har afprøvet – og det er nok kun din fantasi der sætter grænserne – og ja, så skal det fortsat passe til Fremtidsfabrikkerne vision og formål – men som privat erhvervsdrivende, vil du have noget større råderum til at udvide forretningen, end vi som kommune har kunnet.

- 5.6. En forpagter skal være positivt indstillet på at indgå i dialog med Fremtidsfabrikkerne om aktiviteter og det forpagtede, ligesom forpagter skal være indstillet på at ændre åbningstider i et omfang, så åbningstiderne matcher brugernes behov og Fremtidsfabrikkenes aktiviteter.
- 5.7. Forpagteren er i forpagtningsperioden pligtig til at tage behørigt vare på det forpagtede og er erstatningspligtig over for kommunen for de skader, der i forpagtningsperioden måtte være tilføjet såvel bygninger som inventar/installationer, når sådanne skader ikke kan henføres til almindelig forsvarlig benyttelse af det forpagtede. Forpagteren skal tegne de nødvendige forsikringer til sikring af det forpagtede, idet kommunen dog tegner almindelig bygningsbrandforsikring.
- 5.8. Den indvendige vedligeholdelse af caféen og inventaret påhviler forpagter efter Svendborg Kommunes anvisninger. Renholdelse af arealet omkring caféen herunder bordene påhviler forpagteren. Vedligehold af ydre, forbedringer og ombygninger af det forpagtede skal afholdes af Svendborg Kommune. I forhold til mindre vedligeholdelsesarbejder, som forpagter ikke selv finansierer, skal dette ske efter forudgående aftale med kommunen.
- 5.9. Det forpagtede må ikke uden Svendborg Kommunes forudgående godkendelse anvendes til andet formål end almindelig cafevirksomhed.

6. ØKONOMIEN

Når du ser tallene fra 2019, skal du vide, at det først er fra august 2019, at vi selv har kørt begge caféer. Før da var der en privat forpagter af caféen på Kvægtorvet i Frederiksgade. Derudover er det også relevant, at de to EU-socialfondsprojekter lægger en del penge i caféerne bl.a. til kursuspakker. Pt. ved vi ikke, om det ene projekt Medstrøm bliver forlænget efter 31.08.2020, men vi arbejder på sagen. Det andet projekt 'ShareFifty5' kører indtil 31.08.2021, og også her har vi søgt om forlængelse. Hvordan et 'normalt' kvartal ser ud, afhænger meget af kursusaktiviteterne, hvorvidt du holder lukket i ferieperioder eller om du finder på andre aktiviteter dér. NB! Projekt Medstrøm udgjorde i 2019 ca. 19 % af omsætningen og projekt ShareFifty5 udgjorde ca. 4 % af omsætningen

Samlet omsætning 2019		
	Hele året	4. kvartal
Cafeomsætning	191.755 kr.	77.811 kr.
Kurser/mødeforplejning	329.244 kr.	162.330 kr.
Samlet omsætning	520.999 kr.	240.141 kr.

Lønningerne i caféen beløber sig i alt inkl. pension for hhv. 37 timer og 8 timer fordelt på to personer til:
Ca. 435.000 kr. årligt.

Forpagtningsafgiften for caféerne er fastsat til 4.500 kr./mdr., i alt 54.000 kr. årligt – se punkt 4.3.



7. SÅDAN KOMMER DET TIL AT FOREGÅ – SELVE UDBUDSPROCESSEN

- 7.1. Nærværende tilbudsproces foretages ikke som et EU-udbud, da der ikke er tale om en udbudspligtig ydelse efter Udbudsloven. Udbuddet af forpagtningskontrakten gennemføres i én fase, hvor ansøgere vil blive opfordret til at afgive tilbud.
- 7.2. Udbudsmateriale består af dette materiale med tilhørende bilag 1-3. Enhver ansøger bærer selv ansvar for at have fremskaffet og sat sig ind i det fulde materiale.
- 7.3. Vi holder **besigtigelse af cafeerne hhv. tirsdag d. 19. maj 2020 i tidsrummet 13:00-15:00 og onsdag 20. maj 2020 i samme tidsrum** for alle interesserede ansøgere. Mødestedet er Fremtidsfabrikken på Jessens Mole 11, 5700 Svendborg, ved cafeen. Uanset om du vil besigtige caféerne 19. eller 20. maj, skal du tilmelde dig besigtigelsen til Sinne Wils på sinne.wils@svendborg.dk senest mandag d. 18. maj 2020 kl. 12.
- 7.4. Hvis du har spørgsmål til processen m.v., kan du skrive til Sinne Wils på e-mail: sinne.wils@svendborg.dk med teksten "Forpagtning af cafeer i Fremtidsfabrikkerne" i emnefeltet.

Har du brug for flere oplysninger og/eller har spørgsmål, så skriv til os senest søndag 24. maj kl. 23:59 2020, så vi har mulighed for at besvare din henvendelse senest 26. maj 2020.

- 7.5. Tilbud skal være Svendborg Kommune, Fremtidsfabrikken i hænde **senest søndag 7. juni 2020 kl. 23:59.**

Tilbud skal fremsendes på e-mail til Svendborg Kommune, Fremtidsfabrikken på følgende adresse: sinne.wils@svendborg.dk, med angivelse af "Tilbud forpagtning Fremtidsfabrikken" i emnefeltet.

- 7.6. Tilbuddet skal være skrevet på dansk.
- 7.7. Et tilbud skal som minimum indeholde nedenstående oplysninger, materiale m.v.:
 - 7.7.1. Ansøgers beskrivelse af hvordan ansøger ser sig selv inden for Fremtidsfabrikernes koncept og vision og hvilke idéer og tanker for den fremtidige drift og udvikling af cafeerne, herunder udbud af varesortiment, bemanning, åbningstid og andre services, som ansøger ser for sig;
 - 7.7.2. En beskrivelse af ansøgerens erfaring og kvalifikationer ved drift af cafeer og/eller lignende relevant erfaring mv. (fra egen virksomhed, ansættelse hos andre, uddannelse eller andet);
 - 7.7.3. En underskrevet erklæring på tro og love om, at tilbudsgiver ikke har forfalden ubetalt gæld til det offentlige. (bilag 1)

Svendborg Kommune, Fremtidsfabrikken forbeholder sig ret til at afvise tilbud, som ikke indeholder oplysninger og materiale som er anmodet.
- 7.8. Alle rettidigt modtagne tilbud vil blive åbnet umiddelbart efter tilbudsfristens udløb. Der vil ikke være mulighed for, at tilbudsgiverne overværer åbningen af tilbuddene.
- 7.9. Ved fremsendelse af et tilbud anses ansøger for at have accepteret de generelle vilkår for forpagtningsaftalen, medmindre tilbudsgiver konkret har taget forbehold over for de enkelte vilkår.
- 7.10. Det afgivne tilbud er bindende for ansøger indtil 3 måneder efter udløb af ansøgningsfristen, medmindre tilbuddet er endelig afslået af Svendborg Kommune.

8. EVALUERING

8.1. I forbindelse med vurderingen af ansøgningerne vil vurderingen af det bedste tilbud blive foretaget ud fra følgende:

- 8.1.1. Ansøger har sandsynliggjort at have forudsætninger for at drive caféerne (erfaring/kvalifikationer ved drift af café/kiosk eller lignende relevant erhvervs erfaring mv.);
- 8.1.2. Ansøger har redegjort for hvordan ansøger ser sig selv ind i konceptet og visionen for Fremtidsfabrikkerne og den fremtidige drift af cafeerne (idéer til udviklingsinitiativer, serviceydelser, varesortiment, arrangementer mv.).

Svendborg Kommune vil lægge vægt på tilbud, der bedst understøtter og afspejler Fremtidsfabrikernes vision og koncept, og hvori der demonstreres en vilje til at medudvikle cafeerne til gavn for husenes brugere og kunder. Alle typer virksomheder opfordres til at søge – også socialøkonomiske virksomheder.

8.2. Svendborg Kommune kan vælge at indbyde ansøger til møde med henblik på en uddybning af tilbuddet i form af spørgsmål og supplerende oplysninger. Svendborg Kommune forbeholder sig ligeledes retten til at forhandle med ansøger. Hvor mange ansøgere, der indbydes til møde, afhænger af antallet af tilbud, der modtages.

8.3. Senest 18. juni 2020, efter eventuel afholdelse af møder med indbudte tilbudsgivere, vil Svendborg Kommune afgøre, hvilken ansøger vi kan indgå en forpagtningssaftale med.

9. BILLEDER FRA FREMTIDSFABRIKKERNE – KOM OGSÅ TIL FREMVISNINGEN 19./20. maj 2020.



Billedet ovenfor: 1. nov. 2019 afholdte Fremtidsfabrikkerne lokalfinale i opfinderkonkurrencen Projekt Edison – knap 200 elever fra 7. klasser i Svendborg dystede om at gå videre til den nationale finale i Fredericia, arrangeret af Fonden for Entreprenørskab.



Billedet ovenfor: Vin og Workshop-arrangement for it- og maritime virksomheder med projekt ShareFifty5 – januar 2020



Billedet ovenfor: Stemning i caféen på Jessens Mole.



Billede ovenfor: Morgen på Fabrikken-arrangement på Jessens Mole 11



Billedet ovenfor: Lokalefinale Projekt Edison nov. 2019.



10. BILAG

Tilbudsmaterialet består af følgende materiale:

1	Tro- og loveerklæring om ubetalt forfalden gæld til det offentlige
---	--

Enhver tilbudsgiver bærer selv ansvar for at have modtaget bilaget.

11. FORTROLIGHED, OMKOSTNINGER M.V.

11.1. Svendborg Kommune, Fremtidsfabrikken, vil så vidt muligt iagttage fortrolighed m.h.t. indholdet af de tilbud, der bliver modtaget.

Svendborg Kommune, Fremtidsfabrikken er imidlertid undergivet forvaltnings- og offentlighedslovens regler om aktindsigt og kan derfor være forpligtet til at videregive oplysninger om tilbuddene og disses indhold. Offentlighedsloven omfatter ikke enkeltpersoners økonomiske forhold eller oplysninger om drifts- eller forretningsforhold, der er af væsentlig økonomisk betydning for den person eller virksomhed, oplysningerne angår.

11.2. Myndighedstilladelser, herunder tilladelser i henhold til fødevarelovgivningen, og deraf følgende gebyrer påhviler forpagteren. Evt. krav og påbud, eks. vedr. lagerplads er Svendborg Kommune uvedkommende.

11.3. Ansøgers omkostninger i forbindelse med tilbuddet er Svendborg Kommune, Fremtidsfabrikken uvedkommende.

11.4. Forpagter har ikke ret til afståelse og ingen ret til at overdrage forpagtningen, herunder overdrage driften til tredjemand (fremforpagtning).