

OVEREENKOMST VERHUUR EN VERPACHTING EXPLOITATIE DORPSHUIS EISSESHOF TE NIEHOVE

De ondergetekenden:

1. Het bestuur van Vereniging Dorpshuis Niehove, gevestigd te Niehove, vertegenwoordigd door Rob Vogel, voorzitter, en Klazina Botke, secretaris, hierna te noemen verhuurder,

en

2. De heer/mevrouw ... (of bedrijfsnaam), wonende (of gevestigd) te ... , hierna te noemen huurder;

hierna gezamenlijk aangeduid als partijen;

in aanmerking nemende dat:

- verhuurder als primaire taak heeft het exploiteren van het dorps huis Eisseshof aan de Kerkstraat 4 te Niehove ten dienste van sociaal-culturele activiteiten en zorg;
- verhuurder het doelmatig acht het beheer en de exploitatie van dorps huis Eisseshof te laten uitvoeren door een horecaondernemer;

verklaren te hebben verhuurd, respectievelijk gehuurd dorps huis Eisseshof onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1 Algemeen

- 1.1 Dorps huis Eisseshof is beschreven in bijlage A.
- 1.2 Op deze overeenkomst zijn de artikelen 7:290 e.v. van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 2 Duur overeenkomst

- 2.1 Deze overeenkomst gaat in op ... en wordt aangegaan voor een proefperiode van [duur noemen, maximaal 2 jaar]. Gedurende deze termijn zijn de artikelen 7:291 tot en met 7:300 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
- 2.2 Indien opzegging niet conform artikel 11 van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden geldt een termijn van 5 jaar, minus de in artikel 2.1 genoemde proefperiode en wordt de overeenkomst geacht telkens te zijn voortgezet met een periode van vijf jaar. In afwijking van de termijn genoemd in artikel 11.2 geldt hierbij een termijn van 6 maanden.

Artikel 3 Hoofdtaken

De huurder voert de volgende taken uit:

- 3.1 Het geheel zelfstandig en onder eigen verantwoordelijkheid beheren en exploiteren van dorps huis Eisseshof.

- 3.2 Het volledig zelfstandig uitvoeren van de barexploitatie. Hieronder wordt verstaan het beheren van alle in- en verkoop van dranken en spijzen met alle daarmee verbonden werkzaamheden, waarbij de daaraan verbonden baten en lasten voor rekening komen van de huurder.
- 3.3 Gastheer en gastvrouw zijn voor alle huurgebruikers/bezoekers.

Artikel 4 Huursom

- 4.1 De huursom inclusief de progressiviteit voor de duur van de huurperiode is nader vastgelegd in bijlage B.
- 4.2 Betaling van de huursom zal de huurder doen zonder kosten, korting, inhouding of schuldvergelijking, in twaalf gelijke maandtermijnen, dusdanig dat verhuurder voor of uiterlijk op de eerste dag van de maand waarop de huursom betrekking heeft kan beschikken, door automatische bijschrijving op bankrekening NL78 RABO 0348 6010 34 ten name van Vereniging Dorpshuis Niehove bij de Rabobank te Leek. Bij niet tijdige betaling is verhuurder gerechtigd om 2% rente in rekening te brengen voor elke maand dat huurder in gebreke blijft.

Artikel 5 Verplichtingen huurder

- 5.1 Huurder aanvaardt het gehuurde door het betrekken daarvan en ziet af van acties of vorderingen wegens slijtage en/of meerjarig gebruik.
- 5.2 Huurder is gehouden dorps huis Eisseshof ordelijk en zindelijk te bewaren, dusdanig dat wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door de Voedsel- en Warenautoriteit.
- 5.3 Huurder is verplicht dorps huis Eisseshof met de nodige zorg en overeenkomstig de doelstelling te gebruiken en onderhouden.
- 5.4 Huurder draagt er zorg voor dat de verhuurde ruimtes en voorzieningen steeds in goede staat zijn naar genoegen van de huurders.
- 5.5 Het is de huurder niet toegestaan zonder toestemming van de verhuurder vertimmeringen en veranderingen aan het gebouw en inrichting, de inventaris en aankleding aan te brengen.
- 5.6 Huurder is verplicht zijn bedrijf zodanig uit te oefenen dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift.

Artikel 6 Beschikbaarstelling en verhuur van lokaalruimte

- 6.1 Beschikbaarstelling van lokaalruimte van dorps huis Eisseshof voor dorps huis activiteiten moet altijd in overeenstemming zijn met de doelstelling van verhuurder, zoals opgenomen in haar statuten (bijlage D) en de praktische uitwerking daarvan in het huishoudelijk reglement (bijlage E) dat hiermee in onverbreekelijke samenhang van toepassing is.
- 6.2 Beschikbaarstelling van lokaalruimte dorps huis Eisseshof voor dorps activiteiten ten behoeve van sociaal-culturele activiteiten wordt door huurder verzorgd

volgens de regels die daarover zijn vastgelegd in de artikelen 21 en 22 van het huishoudelijk reglement. Vergoedingen voor energieverbruik worden opgelegd zoals dat is vastgelegd in artikel 22 lid 2 van het huishoudelijk reglement. Deze vergoeding wordt geïnd door huurder.

- 6.3 Het is huurder toegestaan ruimtes voor andere activiteiten dan bedoeld in artikel 6.2 te verhuren, mits dit de doelstelling van verhuurder als genoemd in artikel 6.1 en het gebruik van de anderen huurders niet in de weg staat.

Artikel 7 Openstelling gebouw

- 7.1 Het gebouw kan geopend zijn gedurende de ter plaatse voor horeca gebruikelijke dagen en uren doch dient in ieder geval open te zijn op de ten behoeve van sociaal-culturele doeleinden te reserveren/gereserveerde dagen en uren en dient eveneens open te zijn gedurende voor huurder gereserveerde dagen en uren als bedoeld in artikel 6.
- 7.2 Huurder dient gedurende de openstelling van het gebouw, indien de huurders dat wensen, zorg te dragen voor de horecafunctie. Als huurder van oordeel is dat dit economisch niet verantwoord is, treedt huurder in overleg met de huurders, zodat zij zelf in deze behoefte kunnen voorzien.
- 7.3 Huurder is gerechtigd het gebouw gesloten te houden gedurende een periode van maximaal 4 weken. Deze periode wordt in overleg met het bestuur vastgesteld voor 1 maart van het betrokken jaar, en tijdig bekend gemaakt aan de huurders.

Artikel 8 Onderhoud

- 8.1 Groot onderhoud, reparatie en afschrijving van dorps huis Eisseshof en de inrichting ervan, is voor rekening van de verhuurder
- 8.2 Afschrijving van inventaris en aankleding is voor rekening van de verhuurder,
- 8.3 De noodzaak tot aanpassing van of vervanging van inventaris en aankleding wordt in goed overleg tussen partijen vastgesteld. Als maatstaven hierbij gelden de beschikbare financiële middelen en de onbruikbaarheid van de voorzieningen.
- 8.4 Klein onderhoud is voor rekening van de huurder. Onder klein onderhoud wordt verstaan:
1. reparaties van beschadigingen binnenzijde;
 2. reparaties van beschadigingen aan alle voorzieningen van de inrichting behorende tot het horecadeel;
 3. alle onderhoud, reparaties, schoonmaken en conserveringen van de inventaris;
 4. alle onderhoud, reparaties en schoonmaken van de aankleding;
 5. binnenschilderwerk, met uitzondering van het renovatiewerk;
 6. reparaties/onderhoud van alle hang- en sluitwerken;
 7. reparatie en onderhoud van schakelaars, wandcontactdozen, kranen,

aftappunten, afvoeren en schrobputten.

Artikel 9 Levering van energie

- 9.1 Naast de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. **Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.**
- 9.2 Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.
- 9.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid.
- 9.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan.
- 9.5 Na het einde van de huur wordt een gespecificeerd servicekostenoverzicht verstrekt over de periode die is verstreken na de periode waarop de daaraan voorafgaande afrekening betrekking had, tot aan het einde van de huurovereenkomst.
- 9.6 Verstrekking van de in 4 en 5 bedoelde servicekostenafrekening vindt plaats na verloop van maximaal 15 maanden na afloop van het servicekostenjaar, tenzij verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken. In geval verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken, zal verhuurder dit met redenen omkleed aan huurder meedelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
- 9.7 Wat blijktens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
- 9.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de

vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door verhuurder te verwachten kosten.

9.9 Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas en elektriciteit behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

9.10 Wordt het verbruik van gas en elektriciteit bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas en elektriciteit is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

9.11 Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering of verrekening met enige betalingsverplichting.

Artikel 10 Verzekeringen en aansprakelijkheid

10.1 Voor het gebouw en inrichting is een uitgebreide gevarenverzekering afgesloten. De kosten daarvan zijn voor rekening van de verhuurder.

10.2 Voor de inventaris en aankleding is een inboedelverzekering afgesloten. De kosten daarvan zijn voor rekening van de verhuurder.

10.3 Bij calamiteiten is de verhuurder niet gehouden tot enige vrijwaring in welke vorm dan ook.

10.4 Huurder sluit een verzekering aansprakelijkheid bedrijven af. Van deze verzekering zal huurder op verzoek van verhuurder een kopie van de polissen overleggen.

10.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan of vermissing van eigendommen van de huurder, als gevolg van inbraak of diefstal uit het gebouw.

10.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor diefstal, beschadiging en dergelijke van eigendommen van huurders en bezoekers.

Artikel 10 Overige bepalingen

11.1 Verhuurder bepaalt welke reclame- en sponsoruitingen in of aan het gebouw

worden aangebracht. Ten behoeve van evenementen of andere incidentele gebeurtenissen kan huurder een voorstel doen aan verhuurder. Verhuurder kan dit alleen verbieden als de incidentele uiting in strijd is met de voorwaarden van de reguliere reclame- en sponsoruitingen.

- 11.2 Het aanvragen vergunningen en de daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de huurder.
- 11.3 Het is huurder toegestaan dit huurcontract in te brengen in een samenwerkingsverband, onder voorwaarde dat huurder hierin medeondernemer en aanspreekpunt blijft voor de verhuurder. De bepalingen van deze overeenkomst blijven onverkort van toepassing.
- 11.4 Huurder heeft aan verhuurder een **borg verstrekt van € ...,...** Dit bedrag kan uitsluitend ten laste van de huurder worden aangesproken door verhuurder indien en voor zover huurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van geldelijke verplichtingen uit deze overeenkomst.

Artikel 11 Beëindiging

- 12.1 Partijen zijn gerechtigd tot beëindiging van deze overeenkomst na afloop van de periode genoemd in artikel 2.1.
- 12.2 Opzegging dient uiterlijk een jaar voor afloop van de periode in artikel 2.1 te geschieden bij aangetekend schrijven onder opgave van reden van opzegging.
- 12.3 Partijen kunnen voor afloop van de periode genoemd in artikel 2.1 in overleg treden om te komen tot aanpassing van deze overeenkomst, of tot het sluiten van een nieuwe overeenkomst. Het initiatief hiertoe wordt uiterlijk een jaar voor afloop van de periode genoemd in artikel 2.1 door een aangetekend schrijven.
- 12.4 De huurovereenkomst kan te allen tijde door de kantonrechter ontbonden worden:
 - a. indien de huurder de huursom, ondanks daartoe bij aangetekend schrijven te zijn aangemaand, niet tijdig betaalt;
 - b. bij overlijden van de huurder;
 - c. bij in beslagname van eigendommen van de huurder door derden;
 - d. wanneer de huurder het beheer over zijn vermogen -ook tijdelijk- verliest;
 - e. bij de aanvraag van surseance van betaling voor huurder;
 - f. bij niet-nakoming van enige op de huurder krachtens deze overeenkomst of de wet rustende verplichting.
- 12.5 Bij beëindiging van deze overeenkomst is de voorlaatste werkdag van de contracttijd bestemd voor overdracht van het verhuurde en verwijdering van de eigendommen van huurder uit het gebouw. Op die dag worden de sleutels overgedragen en wederzijdse vrijwaring verleend.
- 12.6 Indien huurder niet voldoet aan het bepaalde in artikel 11.5 verbeurt hij een dwangsom van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag, met een maximum van € 10.000,- (zegge tienvijfduizend euro).

Artikel 13 Slotbepalingen

- 13.1 De kosten van deze overeenkomst komen voor rekening van de verhuurder.
- 13.2 Minimaal 2 maal per jaar zal er tussen partijen een gesprek plaatsvinden om zaken weergegeven in de uitvoering van deze overeenkomst te toetsen en indien door partijen gewenst, bij te stellen. Data waarop dit zal gebeuren worden door partijen jaarlijks vastgesteld.
- 13.3 Indien door een der partijen gewenst kan een tussentijds overleg worden belegd om de zaken als bedoeld in het voorgaande artikel te bespreken.
- 13.4 Zaken die niet in deze overeenkomst zijn geregeld, worden in goed overleg geregeld. Zo nodig worden deze in een addendum aan deze overeenkomst toegevoegd.
- 13.5 Indien een der partijen meent dat een conflict is ontstaan over deze overeenkomst of de wijze van uitvoering ervan, treden partijen met elkaar in overleg. Als dit overleg niet tot een oplossing leidt, wordt dit conflict voorgelegd aan een arbitragecommissie. De arbitragecommissie bestaat uit drie leden, waarvan beide partijen een lid benoemen en deze beide leden het derde lid.

Artikel 14 Bijlagen

14.1 De bij deze overeenkomsten behorende bijlagen, te weten:

- Bijlage A: Plattegrond dorps huis Eisseshof
- Bijlage B: Huursom inclusief progressiviteit voor de duur van de huurperiode
- Bijlage C: Statuten Vereniging Dorps huis Niehove
- Bijlage D: Artikel 21 en 22 en bijlage 1 Huishoudelijk reglement van de Vereniging Dorps huis Niehove

worden geacht daarvan onlosmakelijk onderdeel uit te maken.

Aldus overeengekomen op [datum] te Niehove

Het bestuur van de Vereniging Dorps huis Niehove

huurder

.....
Rob Vogel
voorzitter

.....
Klazina Botke
secretaris