

HUUR- EN EXPLOITATIEOVEREENKOMST BRIKKE OAVE

ONDERGETEKENDEN:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht gemeente Brunssum, ten deze vertegenwoordigd door:

burgemeester van Brunssum, als zodanig de gemeente krachtens artikel 171 van de Gemeentewet ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd, gevestigd en kantoorhoudende te Brunssum aan het Lindeplein nr. 1, verder te noemen: 'de gemeente'.

2. XXX

ingeschreven in het handelsregister onder nummer XX, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door: tekenbevoegde verder te noemen: 'exploitant'.

beiden hierna gezamenlijk te noemen 'partijen' en ieder afzonderlijk 'partij';

Partijen gaan een huur- en exploitatieovereenkomst aan voor de Brikke Oave en

NEMEN IN AANMERKING DAT:

1. De gemeente Brunssum eigenaar is van de Brikke Oave, kadastraal bekend als gemeente Brunssum, C6020, C6019, C4149, C4150, C4151 en D2492.
2. Het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 4 februari 2020 (registratiekenmerk: xxx), besloten heeft om een commerciële exploitant te werven middels een nationale aanbestedingsprocedure;
3. De gemeente in dat kader op basis van deze procedure waarbij eenieder de mogelijkheid werd geboden om op voornoemde exploitatie in te schrijven;
4. Exploitant zich ingeschreven heeft en dat aan hem/haar gegund is;
5. Exploitant heeft verklaard te voldoen aan de bepalingen, zoals opgenomen in de 'Concessie van dienst inzake Exploitantkeuze nieuwbouw Ontmoetingscentrum Brikke Oave 2020';
6. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bij collegebesluit van 4 februari 2020 (registratienummerXXX) akkoord is gegaan met de inhoud van onderhavige huur- en exploitatieovereenkomst, welk besluit als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;
7. De gemeente, als concessiegever, aan exploitant de Brikke Oave, zoals beschreven in punt 1 van de considerans, in huur en concessie geeft aan exploitant die hiervan het exploitatierisico volledig draagt;
8. De gemeente met exploitant ten aanzien van het in concessie gegeven gebouw een overeenkomst wenst aan te gaan en afspraken hieromtrent wenst vast te leggen in onderhavig document, zijnde een huur-, en exploitatieovereenkomst, hierna te noemen 'Overeenkomst';
9. De exploitant zich bereid heeft verklaard de huur en de exploitatie van de Brikke Oave op zich te nemen geheel in overeenstemming met de 'Concessie van dienst inzake Exploitantkeuze Ontmoetingscentrum Brikke Oave 2020-2025' welk als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht en nader worden uitgewerkt in de artikelen 7 en 8 van onderhavige Overeenkomst;
10. De exploitant daartoe een exploitatieplan heeft opgesteld en ingediend, welk als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht;
11. In het exploitatieplan zijn de uitgangspunten verwoord waaronder beheer en exploitatie van het gehuurde plaatsvindt;

12. In onderhavige Overeenkomst onderscheid wordt gemaakt tussen huur en exploitatie, waarbij partijen overeenkomen dat voorgaande onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn;
13. Partijen met inachtneming van onderstaande voorwaarden en bepalingen deze huur- en exploitatieovereenkomst met elkaar aangaan.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Definities

In deze Overeenkomst (en daarmee ook in de considerans) gelden de volgende definities:

- Algemene bepalingen: 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012.
- Brikke Oave: eigendom van de gemeente, gelegen aan het Lindeplein, nr 7/8 te Brunssum, kadastraal bekend als C6020, C6019, C4149, C4150, C4151 en D2492. De Brikke Oave is bestemd als ontmoetingsplaats voor jong en oud, voor individuen en verenigingen, georganiseerd en ongeorganiseerd. De Brikke Oave moet zich ontwikkelen tot de huiskamer voor kunst, cultuur en ontspanning van de gemeente. Het idee van de huiskamer veronderstelt dat iedereen zich thuis voelt door de activiteiten en de sfeer en uitstraling. Het huisvestigingsconcept van de Brikke Oave kan getypeerd worden als multifunctioneel zalencentrum voor het verenigingsleven met als kern de functies van Stadspodium (podium en combineerbare zalen) en (gemeentelijke) Burgerzaal. Deze functies worden ondersteund met een aantal ruimten voor overleg/vergaderen en instructie, die echter ook solitair te gebruiken zijn door derden. Voor de activiteiten die plaatsvinden in de diverse zalen is er een horecagelegenheid (grand café) opgenomen die gebruikt kan worden door de diverse gebruikers (zowel de vereniging als de individuele bezoeker) en primair een ontmoetings- en ontspanningsfunctie heeft.
- Concessie van dienst inzake Exploitantkeuze nieuwbouw Ontmoetingscentrum Brikke Oave 2020: randvoorwaarden van de gemeente Brunssum, waarin de gemeente informatie/voorwaarden heeft opgenomen die relevant is/zijn voor het uitbrengen van een offerte in het kader van de aanbesteding.
- Exploitatieplan: het door de exploitant bij de gemeente Brunssum ingediende exploitatieplan genaamd:
- Het gehuurde: de Brikke Oave, gelegen aan het Lindeplein, nr 7/8 te Brunssum, kadastraal bekend als: C6020, C6019, C4149, C4150, C4151 en D2492 (**bijlage 4**).
- Overeenkomst: onderhavige huur- en exploitatieovereenkomst, inclusief alle bijlagen en eventuele nadere schriftelijke afspraken. De onderdelen van deze Overeenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden gedurende de looptijd van de specifieke onderdelen.
- Bijlage(n): aanhangsel(s) bij de Overeenkomst zoals opgenomen in de lijst van bijlagen, en waarnaar in de Overeenkomst wordt verwezen, en eventuele wijzigingen en aanvullingen die na door beide partijen te zijn geparafeerd, deel uitmaken van de Overeenkomst. De bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met de Overeenkomst.
- Concessie: het recht om het bij deze Overeenkomst in concessie gegeven gebouw te exploiteren voor eigen rekening en risico van de exploitant.
- Proces-verbaal van oplevering: opnamestaat van het gehuurde bij aanvang van onderhavige Overeenkomst, welk als bijlage aan deze Overeenkomst wordt toegevoegd.
- Inventarislijst: lijst van inventaris, waaruit blijkt wat eigendom is van de gemeente en van de exploitant, hetgeen bij aanvang van onderhavige Overeenkomst wordt opgemaakt. De inventarislijst wordt als **bijlage 5** aan deze Overeenkomst toegevoegd.

- Sociaal rendement: de verplichting van exploitant om gedurende de volledige huurperiode jaarlijks 5% van de huursom aan te wenden voor een sociaal rendement. Deze waarde dient te worden ingezet om de afstand die mensen uit de Social Return Doelgroep hebben tot de arbeidsmarkt weg te nemen of te reduceren.

Artikel 2: Het gehuurde, bestemming, gebruik

2.1 De gemeente verhuurt aan exploitant en exploitant huurt van de gemeente de Brikke Oave, gelegen aan het Lindeplein, nr 7/8 te Brunssum, kadastraal bekend als: C6020, C6019, C4149, C4150, C4151 en D2492, welke ruimte nader is aangegeven op **bijlage 4**, welk bij deze Overeenkomst is toegevoegd.

2.2 De gemeente verhuurt aan exploitant en exploitant huurt van de gemeente de Brikke Oave, zoals beschreven in 2.1, inclusief de inventaris. Van de aanwezige inventaris wordt een inventarislijst opgemaakt, met onderscheid tussen de inventaris die eigendom is van de gemeente dan wel de exploitant en de daarbij behorende relevante afschrijvingswaarde en -termijn, welk als leidraad geldt bij de verplichting tot vervanging. De inventarislijst wordt bij oplevering als **bijlage 5** bij onderhavige Overeenkomst toegevoegd.

2.3 Het gehuurde zal door of vanwege exploitant uitsluitend worden bestemd als ontmoetingsplaats voor jong en oud, voor individuen en verenigingen, georganiseerd en ongeorganiseerd. De Brikke Oave moet zich ontwikkelen tot de huiskamer voor kunst, cultuur en ontspanning van de gemeente. Het idee van de huiskamer veronderstelt dat iedereen zich thuis voelt door de activiteiten en de sfeer en uitstraling. Het huisvestigingsconcept van de Brikke Oave kan getypeerd worden als multifunctioneel zalencentrum voor het verenigingsleven met als kern de functies van Stadspodium (podium en combineerbare zalen) en (gemeentelijke) Burgerzaal. Deze functies worden ondersteund met een aantal ruimten voor overleg/vergaderen en instructie, die echter ook solitair te gebruiken zijn door derden. Voor de activiteiten die plaatsvinden in de diverse zalen is er een horecagelegenheid (grand café) opgenomen die gebruikt kan worden door de diverse gebruikers (zowel de vereniging als de individuele bezoeker) en primair een ontmoetings- en ontspanningsfunctie heeft.

2.4 Het is exploitant uitdrukkelijk niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 2.3.

2.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt niet zwaarder dan bouwkundig is toegestaan.

2.6 Exploitant ontvangt een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ten aanzien van het gehuurde. De kopie wordt toegevoegd als **bijlage 6** bij deze Overeenkomst.

2.7 Voor het plaatsen van reclame, aanduidingen of andere voorzieningen aan de buitengevel is voorafgaande toestemming van de gemeente, als privaatrechtelijk eigenaar, vereist. Indien de toestemming door de gemeente aan de exploitant wordt verleend, is exploitant tevens verplicht tot het voldoen aan de publiekrechtelijke voorwaarden ter zake.

Artikel 3: Voorwaarden

3.1 Op deze Overeenkomst zijn de Algemene bepalingen van toepassing, met dien verstande dat waar gesproken wordt over verhuurder dan wel huurder bedoeld wordt op de gemeente dan wel de exploitant.

3.2 Door ondertekening van onderhavige Overeenkomst verklaart exploitant een exemplaar van de Algemene bepalingen (**bijlage 7**) te hebben ontvangen en bekend te zijn en in te stemmen met de inhoud daarvan.

3.3 De Algemene bepalingen, waarnaar in 3.1 en 3.2 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen in onderhavige Overeenkomst dan wel anders wordt overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 4: Staat van het gehuurde

4.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door de gemeente opgeleverd en door de exploitant aanvaard, in de staat als bedoeld 4.2. Aanvaarding van deze staat houdt tevens in de aanvaarding van zichtbare en onzichtbare gebreken en de eventueel daaruit voortvloeiende genotsvermindering van het gehuurde. De gemeente is niet aansprakelijk voor of verplicht tot vergoeding van zichtbare of onzichtbare gebreken in/aan het gehuurde of de gevolgen hiervan.

4.2 Van de staat van het gehuurde, zoals bedoeld in 4.1, wordt een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Dit proces-verbaal van oplevering wordt door partijen ondertekend en eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's en is onlosmakelijk met onderhavige Overeenkomst verbonden (**bijlage 8**).

4.3 Bij aanvang van het gehuurde wordt, conform 2.2, een inventarislijst opgemaakt van de aanwezige inrichting en inventaris, met onderscheid tussen de inventaris die eigendom is van de gemeente dan wel de exploitant en de relevante afschrijvingswaarde en -termijn. De inventarislijst wordt als bijlage bij deze Overeenkomst toegevoegd en is daarmee onlosmakelijk verbonden (**bijlage 5**).

4.4 Bij het einde van deze Overeenkomst stelt de exploitant het gehuurde weer ter beschikking aan de gemeente, in de staat waarin de exploitant dit heeft aanvaard bij aanvang van deze Overeenkomst overeenkomstig het proces-verbaal van oplevering, als bedoeld in 4.2, en met inbegrip van het gestelde in de inventarislijst, zoals bedoeld in 4.3, met uitzondering van hetgeen ondanks onberispelijke nakoming van de onderhoudsverplichting ex artikel 10 van deze Overeenkomst door ouderdom, uitgaande van een normaal gebruik van waarde is verminderd, dan wel met toestemming van de gemeente is gewijzigd.

4.5 Indien het gehuurde bij het einde van deze Overeenkomst als gevolg van de wijze van exploitatie door de exploitant in een slechtere staat zal verkeren dan als bedoeld in 4.4, zal na een gezamenlijke inspectie de exploitant gehouden zijn het gehuurde in de vereiste staat te brengen ofte doen brengen. De exploitant en de gemeente zullen in een dergelijk geval nadere afspraken maken met betrekking tot de wijze waarop en de tijd waarbinnen de herstelwerkzaamheden zullen worden verricht.

4.6 Ter waarborging van een goede exploitatie is exploitant verplicht voor eigen rekening en risico het grand café en de daarbij behorende keuken en berging en het buitenterras in te richten. Inrichting geschiedt op een wijze, ter beoordeling van de gemeente, waarbij de uitstraling van de inrichting passend is bij het 'warme huiskamer-gevoel' en waarbij de inrichting in kwalitatieve zin in één lijn ligt met de inrichting van het foyer en de zalen. Desgevraagd kan de gemeente de inrichting van de keuken en berging verzorgen. Dit zal leiden tot een verhoging van de huurprijs. Exploitant en de gemeente komen deze afspraken eventueel nader schriftelijk overeen, hetgeen dan als bijlage aan deze Overeenkomst zal worden toegevoegd.

4.7 De inrichting van het grand café en de daarbij behorende keuken en berging en het buitenterras, als genoemd in 4.6, maakt geen deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze Overeenkomst is

de exploitant gehouden de gemeente het recht van eerste aankoop aan te bieden. Zulks onder overlegging van de aankoopbewijzen, waarop de aankoopdata, de aantallen en de aankoopbedragen staan vermeld.

4.8 Bij het einde van de Overeenkomst door exploitant achtergelaten goederen worden geacht te zijn afgestaan aan de gemeente. Het afstand doen van goederen laat het recht van de gemeente om goederen op kosten van de exploitant te laten verwijderen onverlet.

Artikel 5: Duur, verlenging en opzegging van het gehuurde

5.1 De Overeenkomst, inzake de huur van de Brikke Oave, is met ingang van 1 oktober 2020 aangegaan voor de duur van vijf jaar. Deze Overeenkomst eindigt derhalve op 1 oktober 2025.

5.2 Ten behoeve van de eventuele verlenging van onderhavige Overeenkomst vindt in de periode 1 februari 2024 en 1 juni 2024 een evaluatie plaats.

5.3 Deze Overeenkomst wordt, na ommekomst van de in 5.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze Overeenkomst door opzegging in overeenstemming met 5.4 en 5.5 van rechtswege voortgezet voor een aansluitende periode van vijfjaar.

5.4 Na ommekomst van de in 5.3 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door exploitant of de gemeente in overeenstemming met 5.5 en 5.6 voortgezet voor onbepaalde tijd.

5.5 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door exploitant aan de gemeente of door de gemeente aan exploitant tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. De gemeente neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

5.6 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

5.7 Bij het einde van onderhavige Overeenkomst levert exploitant het vrije en ongestoorde genot van het gehuurde op aan de gemeente. Exploitant gaat geen overeenkomsten aan die deze vrije en ongestoorde oplevering in de weg kunnen staan.

5.8 Bij beëindiging van onderhavige Overeenkomst heeft exploitant, ongeacht de oorzaak die hieraan ten grondslag ligt, geen aanspraak op vergoeding van de gemeente van opgebouwde goodwill, naamsbekendheid, e.e.a. in de ruimste zin van het woord.

Artikel 6: Huurprijs, BTW, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting en betaalperiode

6.1 De totale huurprijs voor de duur van vijfjaar bedraagt op de ingangsdatum, zijnde 1 oktober 2020 een bedrag van € XX (zegge: XXX), te vermeerderen met omzetbelasting.

6.2 Indien de huurovereenkomst wordt verlengd na het verstrijken van de periode, als bedoeld in 6.1, bedraagt de huurprijs jaarlijks € XX [zegge: XX] vermeerderd met de uitkomsten van het gestelde onder 6.3.

6.3 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2021 aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de Algemene bepalingen (consumentenprijsindexcijfer) en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de Algemene bepalingen.

6.4 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.

Exploitant verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van de gemeente, dat hij de onroerende zaak voor minstens 90% voor belaste omzet blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken.

6.5 Indien de exploitant het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, treden de artikelen 20.1 tot en met 20.8 van de Algemene bepalingen in werking.

6.6 Het boekjaar van de exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december van het kalenderjaar

6.7 De betalingsverplichting van exploitant bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting.

6.8 De bijkomende kosten ten behoeve van gas, water, elektriciteit, telefonie en internet, zoals nader bepaald in artikel 9.1, komen voor rekening van exploitant. Exploitant sluit voor eigen rekening en risico de contracten dienaangaande af.

6.9 Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst:

-de huurprijs € XXX

Totaal € XX [zegge: XX EURO]

te vermeerderen met de omzetbelasting of wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in artikel 20.1 van de Algemene bepalingen. De maandelijkse huurprijs wordt conform 6.2, 6.3 en 6.4 berekend.

6.10 De eerste betaling van de exploitant heeft betrekking op de periode van 1 oktober 2020 tot en met 1 november 2020. Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt € XX te vermeerderen met omzetbelasting. Exploitant zal dit bedrag voldoen vóór of op de eerste dag van iedere maand.

6.11 De uit hoofde van deze Overeenkomst door exploitant aan de gemeente te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 6.10 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's, zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke exploitant op de gemeente heeft of meent te hebben, en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

6.12 De bedragen in deze Overeenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene bepalingen zijn, tenzij anders vermeld, exclusief omzetbelasting.

Artikel 7: Verplichting sociaal rendement

7.1 Exploitant is gedurende de volledige huurperiode verplicht, met ingang van 1 oktober 2020, jaarlijks 5% van de huursom aan te wenden voor een sociaal rendement. Deze waarde dient te worden ingezet om de afstand die mensen uit de Social Return Doelgroep hebben tot de arbeidsmarkt weg te nemen of te reduceren.

7.2 Exploitant levert jaarlijks een overzicht aan ter onderbouwing van het voldoen aan de verplichting, als bedoeld in 7.1. De gemeente berekent aan de hand van dit overzicht de eventuele hoogte van de boetebepaling overeen periode van vijfjaar, zoals nader bepaald in 15.1.

Artikel 8: Exploitatie en beheer

8.1 De gemeente, in hoedanigheid van concessiegever, verleent aan exploitant de concessie voor exploitatie van ontmoetingscentrum de Brikke Oave. De Brikke Oave is uitsluitend bestemd als bepaald in 2.3.

8.2 Het is exploitant uitdrukkelijk niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente een andere bestemming te geven aan de Brikke Oave dan is omschreven in 2.3.

8.3 Exploitant is door inschrijving onvoorwaardelijk akkoord gegaan en verplicht tot het voor eigen rekening en risico exploiteren van het bepaalde in de 'Concessie van dienst inzake Exploitantkeuze Ontmoetingscentrum Brikke Oave 2020', welk als bijlage bij onderhavige Overeenkomst is toegevoegd (**bijlage 2**). Mee- en tegenvallers komen volledig ten goede aan c.q. voor rekening van de exploitant. De gemeente draagt geen enkele verantwoordelijkheid, in welke vorm dan ook, voor het beheer en de exploitatie van het gehuurde.

8.4 Met deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden de afspraken met betrekking tot de exploitatie van het gehuurde. Exploitant is verplicht tot het navolgende:

8.4.1 Exploitant is gedurende de volledige duur van onderhavige Overeenkomst verplicht, indien de gemeente Brunssum hiertoe verzoekt, tot de kwalitatieve uitvoering van gemeentelijke aangelegenheden voor onder andere: ontvangst Blauw Sjuut-Sleuteloverdracht, Lintjesdag, Koningsdag, Dodenherdenking, Brunssum Gala, Kerstviering en Nieuwjaarsviering. Hiervoor wordt door exploitant geen huur in rekening gebracht. Deze verplichting geldt jaarlijks voor maximaal vijftien dagen per jaar danwel maximaal 45 dagdelen per jaar. Exploitant en de gemeente maken nadere schriftelijke afspraken per activiteit (invulling etc).

8.4.2 Exploitant verplicht zich gedurende de volledige duur van onderhavige Overeenkomst, met ingang van 1 oktober 2020, tot het organiseren van evenementen, met als doel de Brikke Oave nadrukkelijk op de culturele kaart van Parkstad te zetten. De evenementen dienen passend te zijn bij het gemeentelijk beleid inzake cultuur en sport. Exploitant dient jaarlijks voor 1 oktober een exploitatieplan in met betrekking tot de uit te voeren evenementen voor het komende jaar.

8.5. Exploitant is verantwoordelijk voor en draagt dientengevolge zorg voor het dagelijks beheer overeenkomstig de bestemming, als bedoeld in 2.3 en 8.1, van het gehuurde.

8.6. Het gebruik, beheer en de exploitatie van het gehuurde vindt plaats met inachtneming van het exploitatieplan, hetgeen als **bijlage 3** bij deze Overeenkomst is toegevoegd.

8.7. Exploitant is maximaal verplicht zich te houden aan de openings- c.q. sluitingstijden, zoals bepaald in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Brunssum.

Hierbij zij opgemerkt dat minimaal de volgende openings- c.q. sluitingstijden gelden:

- de openingstijden van het zalencentrum kunnen liggen tussen 08.00 en 02.00 uur, al naar gelang de activiteiten;

- de openingstijden van het grand café en het daarbij behorende buitenterras kunnen liggen tussen 10.00 en 22.00 uur, al naar gelang van het seizoen en de activiteiten.

Eerste Paasdag, Pinksteren, Kerstdag, Oudjaarsavond en Nieuwjaarsdag kunnen gesloten zijn zulks ter beoordeling van de exploitant.

Het is exploitant toegestaan één rustdag per week op te nemen, niet zijnde een dag in het weekend.

De rustdag geldt uitdrukkelijk niet voor het zalencentrum. Hierbij zij opgemerkt dat de openings- c.q. sluitingstijden van het grand café en het buitenterras dienstbaar zijn aan de evenementen/activiteiten, zodat de openings- c.q. sluitingstijden van het grand café en het buitenterras aangepast dienen te worden aan de evenementen/activiteiten.

8.8 De exploitant zal de gemeente ter waarborging van een goede exploitatie van het gehuurde te allen tijden toegang verschaffen tot het gehuurde en in de gelegenheid stellen de exploitatie door exploitant te controleren.

8.9 Indien de exploitant handelt in strijd met het bepaalde in artikel 8 zijn de relevante boetebepalingen als omschreven in artikel 15 van toepassing.

Artikel 9: Overige belastingen, lasten, heffingen en premies

9.1 Ter verduidelijking van en in aanvulling op artikel 21 van de Algemene bepalingen komen de lasten voor het gebruik van water, elektriciteit, gas, telefonie, internet, afvalverwerking, het gebruikersdeel onroerendzaakbelasting, precario rechten en heffingen ten aanzien van het gehuurde voor rekening van de exploitant. De exploitant sluit voor eigen rekening en risico dienaangaande contracten af.

9.2 De eigenaarslasten zijnde waterschapsbelasting en onroerend zaakbelasting komen voor rekening van de gemeente.

9.3 De gemeente sluit de onderhoudscontracten met betrekking tot het dak, de liftinstallatie, water en elektriciteit en brandpreventie.

Artikel 10: Onderhoud

10.1 Conform artikel 12 van de Algemene bepalingen komen partijen overeen dat het klein onderhoud voor rekening van de exploitant en het groot onderhoud voor rekening van de gemeente komt.

10.2 In afwijking van 10.1 draagt exploitant voor eigen risico en rekening zorg voor zowel het groot als het klein onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de inrichting van het grand café, de keuken, de berging en het buitenterras, zoals beschreven in 4.6.

10.3 Ter verduidelijking van artikel 10.1 van onderhavige Overeenkomst en artikel 12 van de Algemene bepalingen komen partijen overeen dat exploitant verplicht is tot het jaarlijks onderhoud van het parket zoals door fabrikant wordt voorgeschreven.

10.4 Het is exploitant niet toegestaan enig onderhoud te verrichten en/of wijzigingen aan te brengen ten aanzien van de technische installaties (lift, water, elektrische en brandpreventie) en het dak.

10.5 De gemeente is gerechtigd het gehuurde jaarlijks rond 1 juli te inspecteren en daarbij te controleren of de exploitant op deugdelijke wijze zorg draagt voor het onderhoud. Indien de gemeente naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid eraan kan twijfelen dat dit onderhoud niet deugdelijk geschiedt, is zij gerechtigd een deskundigenrapportage te laten vervaardigen omtrent de staat van onderhoud van het gehuurde en met een omschrijving van de aard, omvang en termijn van de door de exploitant te verrichten onderhoudswerkzaamheden.

10.6 De exploitant zal de gemeente te allen tijden toegang verschaffen tot het gehuurde en in de gelegenheid stellen om werkzaamheden op het gebied van inspectie en onderhoud te (laten) verrichten.

Artikel 11: Onderhuur en indeplaatsstelling

11.1 Het is de exploitant verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het gehuurde volledig dan wel deels onder te verhuren dan wel de rechten uit onderhavige Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.

11.2 De schriftelijke toestemming wordt in ieder geval geweigerd indien de

onderhuur/indeplaatsstelling een wijziging van de bestemming van het gehuurde, zoals beschreven in 2.3 en 8.1, inhoudt.

11.3 De schriftelijke toestemming wordt in ieder geval eveneens geweigerd indien het een onderhuurder/rechtsopvolger betreft die in strijd heeft gehandeld met wet- en regelgeving, dan wel dat ter zake van deze onderhuurder/rechtsopvolger in het kader van de Wet Bibob een negatief advies is afgegeven.

11.4 Indien met inachtneming van het bepaalde in 11.1, 11.2 en 11.3 na schriftelijke toestemming van de gemeente, een derde over het gehuurde of een gedeelte daarvan zal gaan beschikken, verplicht de exploitant zich de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst onverkort en onder gelijk beding op te leggen aan verkrijger.

11.5 Artikel 6.2 van de Algemene bepalingen is niet van toepassing.

11.6 Indien de exploitant handelt in strijd met het bepaalde in 11.1 en/of 11.4 is de boetebepaling als omschreven in 15.3 van toepassing.

Artikel 12: Waarborgsom

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van de verplichtingen uit onderhavige Overeenkomst is exploitant een waarborgsom verschuldigd van 3 x de maandhuur. De waarborgsom is vastgesteld op € XX [zegge: XXeuro].

12.2 De waarborgsom dient uiterlijk 1 oktober 2020 op het rekeningnummer van de gemeente te zijn gestort. Het rekeningnummer is: NL68BNGH0285001523 t.n.v. Gemeente Brunssum o.v.v. 'waarborgsom huur- en exploitatieovereenkomst Brikke Oave'.

12.3 Indien en voor zover de gemeente de waarborgsom tijdens de looptijd van deze Overeenkomst aanwendt ter verrekening van schade of kosten die de gemeente heeft vanwege het niet nakomen van enige bepaling van deze Overeenkomst door de exploitant of voor verrekening van door de exploitant niet nagekomen betalingsverplichtingen, waaronder betaling van de huurprijs, is de exploitant gehouden de waarborgsom terstond aan te vullen tot het in 12.1 genoemde bedrag.

12.4 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

12.5 Nadat het gehuurde bij het einde van onderhavige Overeenkomst is opgeleverd in de vereiste staat van de gemeente, als bedoeld in 4.4, zal de waarborgsom aan de exploitant worden terugbetaald binnen één maand.

12.6 Artikel 26 van de Algemene bepalingen is niet van toepassing.

Artikel 13: Aansprakelijkheid, verzekeringen, wettelijke voorschriften en regelgeving

13.1 De exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van exploitant zelf of derden, als gevolg van het gebruiken, beheren en/of exploiteren van het gehuurde. De exploitant zal de gemeente ter zake volledig schadeloosstellen.

13.2 De exploitant sluit voor eigen rekening genoegzame verzekeringen af ter dekking van af ter dekking van schade aan en/of verlies van zaken in, op of aan het gehuurde, van schade die personen oplopen in, op of aan het gehuurde, bijvoorbeeld vanwege gebreken aan het gehuurde, alsmede ter dekking van schade als gevolg van voorvallen/evenementen die binnen de sfeer van het beheer en de exploitatie van het gehuurde liggen.

13.3 De exploitant verplicht zich te voldoen aan de voor hem geldende wet- en regelgeving en is verplicht om voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor alle vereiste vergunningen en ontheffingen, meldingen et cetera met betrekking tot de uitvoering van onderhavige Overeenkomst

conform artikel 4 Algemene bepalingen (met dien verstande dat waar gesproken wordt over artikel 1.3 van de huurovereenkomst bedoeld wordt op artikel 2.3 van onderhavige Overeenkomst).

13.4 In aanvulling op artikel 4.3 Algemene bepalingen valt onder dit artikel in ieder geval ook de Drank- en horecawetvergunning en de exploitatievergunning.

13.5 Artikel 4.4 Algemene bepalingen is niet van toepassing.

13.6 De gemeente heeft het recht de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en onverminderd het recht van de gemeente vergoeding van kosten, schade en interesten te eisen en zonder dat de gemeente alsdan tot enige verdere vergoeding van schade en/of kosten in welke vorm dan ook gehouden zal zijn, indien de exploitant niet (of niet meer) voldoet aan het bepaalde in artikel 13.3, 13.4 en/of artikel 4.3 Algemene bepalingen.

13.7 Weigering en/of intrekking van een vergunning of ontheffing doet geen enkel recht voor de exploitant tegen de gemeente ontstaan en geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tegen de gemeente uit welke hoofde dan ook.

13.8 Exploitant heeft geen recht op schadevergoeding in geval van omzet- en/of exploitatieverlies of anderszins ontstane schade wegens het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het gehuurde, storing aan de installaties of een onderdeel daarvan, onderhouds-, verbouwings- en/of vernieuwingswerkzaamheden, een en ander in de ruimste zin van het woord.

Artikel 14: Faillissement exploitant

14.1 De gemeente heeft het recht de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en onverminderd het recht van de gemeente vergoeding van kosten, schade en interesten te eisen en zonder dat de gemeente alsdan tot enige verdere vergoeding van schade en/of kosten in welke vorm dan ook gehouden zal zijn, indien de exploitant haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.

Artikel 15: Boetebepalingen

15.1 Indien de exploitant de verplichting sociaal rendement, zoals beschreven in 7.1, niet, niet geheel of niet tijdig nakomt verbeurt de exploitant aan de gemeente van rechtswege het resterende openstaande bedrag verdubbeld als direct opeisbare boete, met een maximum van 10% van de huursom van het desbetreffende jaar

15.2 Indien de exploitant handelt in strijd met het bepaalde in 2.3, 2.4, 8.1 en 8.2 verbeurt de exploitant aan de gemeente per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal van de op dat moment voor de exploitant geldende huurprijs per dag met een maximum van de op dat moment geldende jaarlijkse huurprijs.

15.3 Indien de exploitant handelt in strijd met het bepaalde in 8.3, 8.4 en 8.6 verbeurt de exploitant aan de gemeente per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal van de op dat moment voor de exploitant geldende huurprijs per dag met een maximum van de op dat moment geldende jaarlijkse huurprijs.

15.4 Ingeval exploitant handelt in strijd met het bepaalde in 11.1 en/of 11.4 verbeurt de exploitant aan de gemeente per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk

aan tweemaal van de op dat moment voor de exploitant geldende huurprijs per dag met een maximum van de op dat moment geldende jaarlijkse huurprijs.

15.5 Telkens indien een uit hoofde van onderhavige Overeenkomst door exploitant verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt exploitant aan de gemeente van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

15.6 De wettelijke rente begint van rechtswege te lopen vanaf het moment dat de boete opeisbaar is.

15.7 Het opleggen van een contractuele boete dan wel het opleggen van contractuele boetes laat het recht van de gemeente om tevens op grond van de wet schadevergoeding te vorderen onverlet.

15.8 Onverminderd het bepaalde in voorgaande leden behoudt de gemeente zich het recht om nakoming dan wel ontbinding van onderhavige Overeenkomst te vorderen.

Artikel 16: Slotbepalingen

16.1 De overwegingen (considerans) maken onlosmakelijk deel uit van onderhavige Overeenkomst.

16.2 Door ondertekening van onderhavige Overeenkomst verklaart exploitant een exemplaar van de Algemene bepalingen en overige bijlagen, zoals weergegeven in artikel 3 en artikel 18.1, te hebben ontvangen en bekend te zijn en in te stemmen met de inhoud daarvan.

16.3 Wijzigingen en/of aanvullingen op de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

16.4 Indien een bepaling van de Overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan.

16.5 Het nalaten van een partij om enige actie te nemen waartoe de partij krachtens deze Overeenkomst gerechtigd is, zal niet worden uitgelegd als het doen van afstand van recht.

Artikel 17: Geschillen en toepasselijk recht

17.1 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst of van nadere overeenkomsten ter uitvoering van de onderhavige, tussen partijen of haar rechtverkrijgenden mochten ontstaan, zowel juridisch als feitelijk, van welke aard dan ook, ook al worden zij slechts door één der partijen als zodanig aangemerkt, zullen, indien onderling overleg en mediation niet tot een oplossing leiden, uitsluitend worden beslecht door Rechtbank Limburg.

17.2 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18: Bijlagen

18.1 Als bijlagen bij deze Overeenkomst zijn bijgevoegd:

Bijlage 1: Het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2020

Bijlage 2: Concessie van dienst inzake Exploitantkeuze Ontmoetingscentrum Brikke Oave 2020

Bijlage 3: Exploitatieplan 'Ondernemersplan D'r Brikke Oave' d.d. XX

Bijlage 4: Kadastrale kaart Brikke Oave

Bijlage 5: Inventarislijst

Bijlage 6: Kopie energieprestatiecertificaat

Bijlage 7: ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte

Bijlage 8: Proces-verbaal van oplevering.

18.2 De in 18.1 genoemde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van onderhavige Overeenkomst.

18.3 De nadere afspraken/overeenkomsten worden schriftelijk vastgelegd en zijn onlosmakelijk met onderhavige Overeenkomst verbonden.

18.4 Ingeval van enige tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en het bepaalde in een of meer van de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst, tenzij partijen anders overeenkomen.

Aldus opgemaakt in drievoud te Brunssum d.d.....

.....

Gemeente Brunssum

.....

XXXXXX