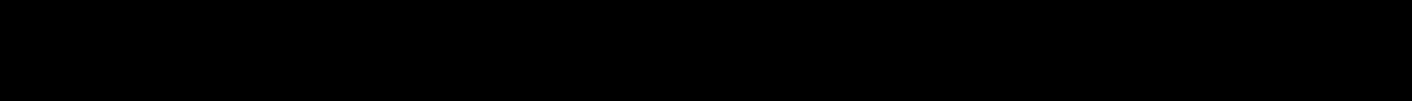


OVEREENKOMST VAN HUUR EN VERHUUR

Ondergetekenden:

1. Mevrouw W.M. Verver-Aartsen, burgemeester der gemeente Voorschoten, ten deze de gemeente Voorschoten vertegenwoordigende ingevolge 171 van de Gemeentewet en handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 30 september 2003, hierna te noemen: verhuurder,

en

2. 

Overwegende dat:

- verhuurder verhuurt aan huurders, die in huur aanvaarden, alle ruimtes in het Ambachts- en Baljuwhuis te Voorstraat 12-14 met uitzondering van beide zolders zoals nader aangeduid op bijlage 1;
- in overeenstemming met huurder zal verhuurder sanitaire voorzieningen realiseren in kamer 3. De kosten zullen in de in artikel 3 lid 1 vermelde huurprijs opgenomen worden.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Recht van gebruik.

1. Huurders zijn bevoegd de binnenplaats achter de panden in te richten en te gebruiken als buitenterras ten behoeve van hun cliënten voorzover het een en ander mogelijk is binnen de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
2. Opslag van materialen op de binnenplaats (zoals bijvoorbeeld leeg fust, verpakkingsmaterialen en dergelijke alsmede (buiten)meubilair) dient te geschieden in specifiek daarvoor op te richten afgesloten ruimtes een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten.

Artikel 2. Duur van de overeenkomst.

1. De overeenkomst wordt aangegaan voor de termijn van 10 jaar, te rekenen met ingang van 15 oktober 2003.
2. Tenzij de bedrijfsvoering van huurders niet is geweest zoals goede huurders betaamt, zijn huurders gerechtigd de huur na het verstrijken van vorengenoemde termijn te verlengen en wel tweemaal voor een termijn van telkens 5 jaar.
3. Tegen het einde van de bepaalde termijn kan de overeenkomst door partijen bij aangetekende brief worden opgezegd; de termijn van opzegging bedraagt tenminste 1 jaar. De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de beëindiging van overeenkomsten van huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 290 van het Burgerlijk Wetboek, aangegaan voor 10 jaar en langer, zijn ten deze toepasselijk.

Artikel 3. Huurprijzen en betalingen.

1. De huurprijs bedraagt voorlopig € 20.500,- per jaar. De huur zal jaarlijks vermeerderd worden met de kosten - nadat deze bekend zijn-, voor het plaatsen van de voorzieningen zoals genoemd in de tweede overweging. De kosten worden voorlopig beraamd op € 2.500,- per jaar. De totale huurprijs bedraagt alsdan € 23.000,-
2. De in lid 1 genoemde huurprijs zal elk jaar op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2005, van rechtswege en derhalve zonder dat daartoe een nadere overeenkomst tussen huurders en verhuurder vereist is, worden geïndexeerd volgens het indexcijfer is het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie, reeks van werknemersgezinnen op basis 1980 = 100, zoals dit wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage (C.B.S.). Indien het bedoelde indexcijfer niet meer door het C.B.S. wordt verstrekt, zal daar voor in de plaats treden het indexcijfer, dat volgens het C.B.S. het beste vergeleken kan worden met bedoeld indexcijfer.
3. Het basistarief voor het verhuren van de Ambachtszaal bedraagt € 25,- ~~vo~~ een dagdeel.



4. Het basistarief voor het verhuren van de kamers 1, 2 en 4 bedraagt € 12,50 voor een dagdeel.
5. De huurprijzen van de Ambachtszaal en de drie vergaderruimtes worden jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en medegeedeeld aan huurders.
 - a. Als regel wordt het basistarief gehanteerd voor verenigingen, maatschappelijke (geen winst beogende) instellingen die statutair zijn gevestigd en operen vanuit de gemeente Voorschoten.
 - b. Verhuur voor gemeentelijke activiteiten en door de gemeente daaraan gelijkgestelde activiteiten zal de helft van het basistarief in rekening worden gebracht
 - c. Voor alle andere activiteiten geldt tweemaal het basistarief.
6. De in lid 1 genoemde huurprijs zal in twaalf gelijke termijnen bij vooruitbetaling worden voldaan en wel voor of op de eerste dag van iedere maand. De eerste termijn zal in afwijking van artikel 2 lid 1 vervallen per 1 december 2003.
7. De kosten van inning van huur, alsmede alle overige kosten vallende op deze overeenkomst, zijn voor rekening van huurders.
8. Jaarlijks vóór 31 januari en vóór 1 juni zal de verhuurder aan huurders aangeven welke activiteiten met voorrang in het verhuurschema moeten worden opgenomen. Daarna zullen de aanvragen voor verhuur op volgorde van binnenkomst worden afgewikkeld.
9. Alle betalingen zullen plaatsvinden door storting of overschrijving op de rekening van de verhuurder bij de Rabobank te Voorschoten.

Artikel 4. Bestemming.

1. Huurders zijn bevoegd en gehouden het gehuurde, zulks met uitzondering van de vergaderruimtes en de zolders, in te richten en te exploiteren als horecabedrijf. De door huurders aan en in het gehuurde aangebrachte voorzieningen en ingebrachte inventaris (met uitzondering van de roerende goederen) zijn vermeld op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte inventarislijst. Al hetgeen te eniger tijd op bedoelde lijst - eventueel na door partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen en aanvullingen daarop - niet voorkomt, wordt geacht eigendom van verhuurder te zijn.
2. De ambachtszaal, alsmede de kamers 1,2 en 4 hebben als bestemming vergaderruimtes en dienen als zodanig beschikbaar te zijn en te blijven. Deze ruimten mogen wel betrokken worden bij de bedrijfsvoering van het restaurant
3. Verhuurder zal zelf zorg dragen voor het verhuren van beide zolders en zal huurders in kennis stellen wie de incidentele en of vaste gebruikers zijn.
4. De overige gehuurde ruimten zullen respectievelijk worden ingericht en gebruikt als cocktailbar en als café-restaurant.
5. Sfeer, aard en karakter van het horecabedrijf zullen in overeenstemming zijn met de stijl van de gehuurde ruimten en de status van monument van de panden, een en ander ten genoegen van verhuurder. Iedere wijziging in sfeer, aard en karakter van het bedrijf behoeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder zal bij zijn beoordeling van een en ander in redelijkheid de belangen van huurder terzake van een efficiënte en effectieve uitoefening van het horecabedrijf nauwgezet in het oog houden.

Artikel 5. Inrichting.

1. De inrichting van de permanent door hem gehuurde ruimten ten behoeve van het uit te oefenen horecabedrijf geschiedt door en voor rekening van huurders.
2. De keuze van het in het gehuurde te plaatsen meubilair, de aan te brengen wand- en vloerbedekking en de verlichting dient na overleg met verhuurder plaats te vinden.
3. Het plaatsen, verplaatsen en verwijderen van aard- en nagelvaste goederen is huurders slechts toegestaan na daaraan voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder; huurders zijn verplicht de zonder toestemming van verhuurder aangebrachte wijzigingen in de toestand, waarmee verhuurder laatstelijk heeft ingestemd, op eerste aanzegging teniet te doen en het geheel in de vorige staat terug te brengen. Verhuurder zal zijn toestemming onder meer doen afhangen van de mate, waarin naar zijn oordeel de in dit lid bedoelde goederen passen in de in artikel 4 bedoelde stijl van het gehuurde.

Artikel 6. Medewerking en dienstverlening.

1. Huurders zijn verplicht medewerking te verlenen voor het optimaal functioneren van de niet door hem gehuurde ruimten. Hij zal deelnemen aan het periodiek overleg, dat met betrekking tot het gebruik van die ruimten zal worden gevoerd door een namens verhuurder benoemde medewerker van de gemeente. De in dat overleg nader, met inachtneming van de overige voorwaarden van deze overeenkomst, te geven aanwijzingen zal hij nakomen.
2. Huurders houden toezicht op het juist en ordelijk gebruik van de in lid 1 bedoelde ruimten voor de door verhuurder aangewezen doeleinden. De ruimten op de zolderverdieping zijn van het in de eerste volzin bepaalde uitgezonderd; verhuurder houdt toezicht op het gebruik van die ruimten.
3. Huurders houden toezicht op het komen en gaan van bezoekers van de panden. Hij heeft de bevoegdheid personen, die zich onbevoegdlijk toegang tot de panden willen verschaffen c.q. hebben verschaft, de toegang te ontzeggen onderscheidenlijk maatregelen te treffen om deze personen uit de panden te (doen) verwijderen.
4. Huurders zijn verplicht verhuurder in kennis te stellen van bij de hantering van de in lid 3 bedoelde bevoegdheid, dan wel anderszins, plaatsgevonden hebbende ongeregelheden.
5. Huurders zullen de in lid 1 genoemde ruimten, met inbegrip van ruimten op de zolderverdieping, tijdig gereed maken voor het door verhuurder aangewezen gebruik, hiertoe behoren onder meer:
 - a. het ontsluiten van deuren;
 - b. het in de aangegeven opstelling plaatsen van het voor het gebruik benodigde meubilair;
 - c. het na het gebruik in ordelijke en opgeruimde staat brengen van de ruimten, alsmede het afsluiten van de ruimten.
6. Huurders dragen zorg voor energiebewuste regeling van de temperatuur in de in lid 1 genoemde ruimten.
7. Huurders zijn gehouden de in lid 1 genoemde ruimten, met uitzondering van de ruimten op de zolderverdieping, schoon te houden zulks ten genoegen van de verhuurder.
8. Huurders zijn gehouden alle redelijke maatregelen te treffen teneinde schade aan de panden en de daarin aanwezige eigendommen van derden te voorkomen.
9. De in dit artikel bedoelde medewerking en dienstverlening zal door huurders worden geleverd zonder enige vergoeding van de zijde van verhuurder.

Artikel 7. Verstrekking van consumpties.

1. Huurders zijn, met uitsluiting van anderen, bevoegd en verplicht de gebruikers der in artikel 6 lid 1 genoemde ruimten aldaar op hun verzoek consumpties te verstrekken tegen prijzen, vastgesteld in overeenstemming tussen verhuurder en huurders.
2. Verhuurder is gehouden de in lid 1 bedoelde gebruikers van het uitsluitend recht van huurders in kennis te stellen.

Artikel 8. Regelen betreffende de bedrijfsuitoefening.

1. Huurders zijn gehouden hun bedrijf zodanig uit te oefenen, dat niet wordt gehandeld in strijd met enig wettelijk voorschrift.
2. Huurders zullen voorkomen, dat omwonenden van de panden hinder of schade ondervinden ten gevolge van de uitoefening van hun bedrijf.
3. Huurders zullen voorkomen dat ten gevolge van de uitoefening van hun bedrijf het gebruik van de overige ruimten in de panden wordt gestoord of belemmerd.

Artikel 9. Gebruiksregelen.

1. Huurders zullen het gehuurde en de inventaris ordelijk gebruiken, schoonhouden en onderhouden en wel zodanig dat daardoor generlei afbreuk wordt gedaan aan het in artikel 4 lid 3 bepaalde.
2. Huurders zullen alvorens te penetreren in vloeren, wanden en plafonds overleg plegen met verhuurder.
3. Het is huurders zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan, op enigerlei wijze de overige binnen- en de buitenwanden van de panden aan te tasten of daaraan bevestigingspunten aan te brengen.

Artikel 10. Water, gas en elektriciteit.

1. Alle kosten van het verbruik van water, elektriciteit en gas zijn voor rekening van huurders.
2. Verhuurder zal aan huurders een bijdrage van € 1.500,- per jaar verlenen als tegemoetkoming in de kosten van verlichting en verwarming, alsmede voor het schoon houden van de sanitaire ruimte op zolder.
3. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met ingang van 1 januari 2005.

Artikel 11. Onderhoud.

1. Huurders verklaren het Ambachts- en Ambaljuwhuis in goede staat van onderhoud te hebben gehuurd.
2. Het onderhoud van het gehuurde is voor rekening van verhuurder met uitzondering van de geringe en dagelijkse reparaties als bedoeld in artikel 217 van het Burgerlijk Wetboek.
3. De geringe en dagelijkse reparaties zoals bedoeld in artikel 217 van het Burgerlijk Wetboek zijn voor rekening van huurders.
4. De verhuurder heeft het recht om periodiek te controleren of de reparaties zoals vermeld in lid 3 goed en naar behoren worden uitgevoerd.
5. Verhuurder zal jaarlijks een forfaitair bedrag van € 1.000,- aan huurders betalen voor de kosten van het klein en dagelijks onderhoud van de vergaderruimtes. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met ingang van 1 januari 2005.
6. Van alle gebreken aan het gehuurde en van toegebrachte schade dient onverwijld en schriftelijk kennis gegeven te worden aan verhuurder.
7. Schade toegebracht door huurders of door iemand voor wie zij aansprakelijk zijn, wordt door en voor rekening van huurders hersteld.
8. Huurders zijn verantwoordelijk voor het gehele onderhoud en de instandhouding van alle goederen, vermeld op de in artikel 4 lid 1 bedoelde inventarislijst.
9. Aan verhuurder en/of diens gemachtigden dient steeds toegang tot het gehuurde te worden verleend op de daartoe geëigende tijdstippen, teneinde onderhoudswerkzaamheden te verrichten of tot het doen van opnemingen of opmetingen.

Artikel 12. Vrijwaring.

Huurders vrijwaren verhuurder voor alle aanspraken van derden terzake van het gebruik en onderhoud van het gehuurde, voorzover een en ander te wijten valt aan schuld of nalatigheid van huurders of voor diens rekening en risico moet worden geacht.

Artikel 13. Onderverhuur.

-) Het is aan huurders verboden:
- a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan een derde in gebruik af te staan;
 - b. de exploitatie van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of in gebruik te geven, tenzij verhuurder daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend. Verhuurder weigert toestemming in ieder geval, indien daardoor richtige nakoming van deze overeenkomst, daaronder onder meer begrepen een behoorlijke bedrijfsvoering, onvoldoende is gewaarborgd.

Artikel 14. Zekerheidsrechten.

Op de door huurders ten behoeve van hun bedrijf in het gehuurde aan te brengen en te plaatsen inrichting als bedoeld in de artikelen 4 en 5 kunnen generlei zekerheidsrechten worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van verhuurder.

Artikel 15. Bedrijfsbeëindiging en -overdracht.

Bedrijfsoverdracht is slechts mogelijk na verkregen schriftelijke toestemming van verhuurder; verhuurder weigert toestemming in ieder geval:

- a. indien huurders niet of niet ten volle voldaan hebben aan enige voorwaarde van deze overeenkomst dan wel aan enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting;
- b. indien de voorgestelde huurder/ exploitant niet voldoende waarborgen biedt voor een richtige nakoming van jegens verhuurder bestaande verplichtingen van gelijke inhoud als die, welke voortvloeien uit de onderhavige overeenkomst, en voor een behoorlijke bedrijfsvoering.

Artikel 16. Ontbinding van de overeenkomst. Boetebepaling.

1. Indien huurders enige bepaling van deze overeenkomst ondanks aanmaning bij aangetekende brief niet nakomen, is verhuurder naar zijn keuze bevoegd: a. hetzij tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst met inachtneming van het in lid 2 bepaalde te vorderen, zulks in afwijking van het in artikel 2, bepaalde; b. hetzij van huurders nakoming, voorzover mogelijk, te vorderen alsmede een boete van € 4.500,- terzake van iedere overtreding, zulks onverminderd het recht om vergoeding voor de aangebrachte schade te vorderen.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 is verhuurder bevoegd tussentijds ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie te vorderen, indien:
 - a. huurders enige bepaling van deze overeenkomst niet naleven, als bedoeld in lid 1 van dit artikel;
 - b. huurders in staat van faillissement worden verklaard of surséance van betaling aanvragen.

Artikel 17. Beëindiging van de overeenkomst.

1. Na beëindiging van de overeenkomst zijn huurders gehouden het gehuurde, zulks naar keuze van verhuurder:
 - a. op te leveren in de staat, waarin het zich bevond bij het aanvaarden daarvan als horecabedrijf in perfecte staat van onderhoud en met gave wanden, vloeren en plafonds (ingericht);
 - b. op te leveren in de staat, waarin het zich bevond op het moment van oplevering volgens het bestek nr. 578 betreffende restauratie van de panden (kaal).

Artikel 18. Bankgarantie.

1. Uiterlijk ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst zal huurder aan de verhuurder een bankgarantie ter hoogte van € 15.000,- ter hand stellen.
2. De bankgarantie zal aan huurder worden geretourneerd na beëindiging van de overeenkomst en mits is voldaan aan het in artikel 17 bepaalde.

Artikel 19. Aansprakelijkheid huurders.

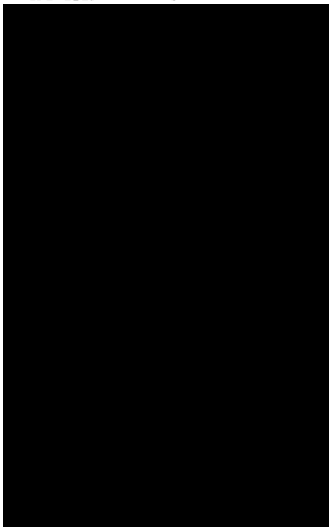
Huurders zijn zowel gezamenlijk, als ieder afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 20. Nader te regelen.

Al hetgeen niet in deze overeenkomst is geregeld, doch waarvoor een regeling wenselijk of nodig wordt geacht, zal door partijen bij nadere overeenkomst worden geregeld.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Voorschoten op 14 oktober 2003.

de huurders.



de verhuurder,

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'W.M. Verver-Aartsen', written over a horizontal line.

Mw. W.M. Verver-Aartsen

