

GEBRUIKSOVEREENKOMST (art. 7A:1777 BW)

De publiekrechtelijke rechtspersoon "gemeente Losser" te Losser, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet op basis van volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder van de gemeente Losser, J.F. Hassink, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser d.d.10 oktober 2017, hierna te noemen "**de eigenaar**" of "**de gemeente**"

en

De besloten vennootschap **Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V.**, gevestigd te Amersfoort, kantooradres: Daam Fockemalaan 22, 3818 KG Amersfoort, postadres: Postbus 2641, 3800 GD Amersfoort, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer Arno Karel Dietmar Boon, geboren te Amsterdam op 17 februari 1964, wonende te 6704 AP Wageningen, Grintweg 277 en haar adjunct directeur, mevrouw Sylvia Cornelia Johanna Maria Pijnenborg, geboren te Amstelveen op 4 januari 1971, wonende te 2271 AP Voorburg, Laan van Oostenburg 6, hierna ook te noemen "**de gebruiker**" of "**BOEi**",

Overwegende:

- dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van de steenfabriek "De Werklust" te Losser door de gemeente aan BOEi;
- dat BOEi de gemeente heeft verzocht om het nabij de steenfabriek gelegen parkeerterrein, alsmede een perceelsgedeelte met daarop een gedeelte van het smalspoor, te mogen gebruiken;
- dat de gemeente bereid is om bovengenoemde perceelsgedeelten aan BOEi in gebruik te geven.

komen -onder verwijzing naar hetgeen terzake het in bruikleen geven van een zaak is vermeld in de artikelen 1777 tot en met 1790 van boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, aan te duiden als artikelen 7A: 1777 tot en met 1790 BW- het volgende overeen:

1. Begripsomschrijving

1.1 De in gebruik gegeven zaken:

1. een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Losser, sectie H, nummer 6410, ter grootte van 1 ha 43 a en 20 ca, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening, hierna ook te noemen : "de parkeerplaats".
2. een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Losser, sectie H, nummer 2594, ter grootte van 55.880 m², alsmede het gedeelte van het smalspoor gelegen op een gedeelte van het perceel gelegen aan de Smuddeweg, kadastraal bekend gemeente Losser, sectie H, nummer 6496 (zoals aangegeven op bijgevoegde tekening).

2. Ingebruikgeving onroerende zaken

2.1 De eigenaar geeft aan de gebruiker het gebruiksrecht om niet als bedoeld in artikel 7A: 1777 BW over de haar in eigendom toebehorende perceelsgedeelten gelegen aan en nabij de Smuddeweg te Losser, zoals genoemd in artikel 1.1, hierna ook te noemen: "de in gebruik gegeven zaken".

j

1 6

- 2.2 Het perceelsgedeelte genoemd in artikel 1.1 onder 1. zal gebruikt worden als parkeerplaats. De perceelsgedeelten genoemd in artikel 1.1 onder 2. worden gebruikt als ondergrond voor een smalspoorlijn.
- 2.3 Het door de gemeente verleende recht van gebruik is strikt persoonlijk en gaat niet over op rechtsopvolgers van de gebruiker onder algemene of bijzondere titel.

3. Duur van de overeenkomst

- 3.1 De overeenkomst gaat in bij levering van de steenfabriek en wordt aangegaan voor vijf jaar en wordt daarna stilzwijgend van jaar tot jaar verlengd.
- 3.2 De overeenkomst kan door ieder der partijen bij aangetekend schrijven, met een opzegtermijn van ten minste zes maanden worden opgezegd, voor het eerst na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode van 5 jaar

4. Staat van aanvaarding

- 4.1 De gebruiker verklaart de in gebruik gegeven zaken te hebben aanvaard in de staat zoals deze zich bij aanvang van de overeenkomst bevinden.

5. Vergoeding

- 5.1 Voor het gebruik van de in gebruik gegeven zaken is geen vergoeding verschuldigd.

6. Gebruik door gebruiker

- 6.1 De gebruiker is verplicht de in gebruik gegeven zaken in overeenstemming met hun aard en bestemming, zoals is genoemd onder art. 2.2, te gebruiken,
- 6.2 De gebruiker is verplicht als een goed huisvader voor de in gebruik gegeven zaken te zorgen.
- 6.3 Het is de gebruiker toegestaan de in gebruik gegeven zaken, hetzij om niet, hetzij tegen een vergoeding aan een ander in gebruik te geven of aan een ander te verhuren.
- 6.4 De gebruiker mag geen veranderingen aanbrengen aan de in gebruik gegeven zaken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

7. Toegang in gebruik gegeven zaken

- 7.1 De gebruiker is gehouden te gedogen dat de in gebruik gegeven zaken te allen tijde ongehinderd door of vanwege de gemeente in ogenschouw kunnen worden genomen en dat werkzaamheden van de eigenaar te allen tijde ongehinderd kunnen plaatsvinden.
- 7.2 Indien de werkzaamheden geen spoedeisend karakter hebben zal de eigenaar hiervan ten minste een week van tevoren kennis geven aan de gebruiker. In geval van calamiteiten zullen deze werkzaamheden worden uitgevoerd zonder voorafgaande afspraak.

8. Beheer

- 8.1 Het dagelijks beheer van de in gebruik gegeven zaken wordt gedurende de duur van de overeenkomst uitgeoefend door de gebruiker.



1 8

9. Kosten heffingen en belastingen

- 9.1 De eigenaar zal alle belastingen, heffingen, premies en kosten die samenhangen met de eigendom en het gebruik van gebruiker van de in gebruik gegeven zaken, voor zijn rekening nemen.
- 9.2 Alle kosten, gemaakt door gebruiker ten behoeve van de in gebruik gegeven zaken tijdens de duur van deze overeenkomst, voor zover een gevolg van het gebruik van de in gebruik gegeven zaken zijn voor rekening van de gebruiker.

10. Verplichtingen van gebruiker

- 10.1 Gebruiker zal:
- 10.1.1 tijdig de nodige passende maatregelen nemen ter voorkoming en beperking van schade aan de in gebruik gegeven zaken;
- 10.1.2 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar de aard, de gedaante, het uiterlijk en/of de bestemming van de in gebruik gegeven zaken niet veranderen;
- 10.1.3 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar geen veranderingen op of in de in gebruik gegeven zaken aanbrengen;
- 10.1.4 al datgene doen en/of na laten, wat een goed gebruiker in gelijke omstandigheden behoort te doen en/of na te laten;
- 10.1.5 geen handelingen verrichten of gedogen waardoor verontreiniging van de bodem of andere milieuverontreiniging, dan wel schade aan de in gebruik gegeven zaken zouden kunnen ontstaan.
- 10.1.6 de in gebruik gegeven zaken zodanig gebruiken dat, door of vanwege het gebruik geen hinder of overlast in welke vorm dan ook aan de verdere omgeving van de in gebruik gegeven zaken wordt veroorzaakt.

11. Verplichtingen van de eigenaar

- 11.1 De eigenaar is bevoegd het in artikel 2 van de overeenkomst omschreven recht te verlenen. Er zijn geen erfpachtrechten, opstalrechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of andere beperkte rechten waardoor het recht van gebruiker kan worden belemmerd. De eigenaar verbindt zich jegens de gebruiker de lopende huurovereenkomst met betrekking tot het parkeerterrein op te zeggen, zodanig dat het parkeerterrein bij de ingangsdatum van deze gebruiksovereenkomst vrij van huur en gebruik is.
- 11.2 De eigenaar zal:
- 11.2.1 zich onthouden van het (laten) verrichten van activiteiten, of het dulden van activiteiten waardoor het gebruik door de gebruiker wordt bemoeilijkt of belemmerd;
- 11.2.2 de onroerende zaken niet in eigendom overdragen aan een derde, dan nadat met die derde is overeengekomen dat deze de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst integraal en onvoorwaardelijk zal overnemen, zulks als bedoeld in artikel 6:159 BW.
- 11.2.3 zorg dragen voor het onderhoud en het verrichten van noodzakelijke reparaties met betrekking tot de in gebruik gegeven zaken, behoudens terzake het smalspoor dat door gebruiker zal worden onderhouden..

12. Gebruik parkeerterrein door de gemeente

- 12.1 De eigenaar mag de parkeerplaats incidenteel gebruiken voor evenementen. Dit geschiedt in overleg met de gebruiker en niet vaker dan 12 keer per jaar.

13. Aansprakelijkheid en vrijwaring

- 13.1 De gebruiker is tijdens de duur van deze overeenkomst aansprakelijk voor alle aan de in gebruik gegeven zaken toegebrachte schade als gevolg van een oorzaak die kan worden toegerekend aan gebruiker, dan wel derden die met toestemming van gebruiker op de in gebruik gegeven zaken zijn geweest. Eventuele daarmee verband houdende boeten en kosten, komen voor rekening van de gebruiker.
- 13.2 De gebruiker vrijwaart de eigenaar voor alle vorderingen welke derden kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, die in enigerlei verband staat met het gebruik van de in gebruik gegeven zaken, tenzij de schade is ontstaan door, of de vordering voortspuit door schuld aan de zijde van de eigenaar.
- 13.3 De eigenaar is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van de gebruiker of van derden door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de in gebruik gegeven zaken, tenzij deze schade het gevolg is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de eigenaar.

14. Toerekenbare tekortkoming

- 14.1 Ieder der partijen is gerechtigd de overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven zonder gerechtelijke tussenkomst te beëindigen dan wel te ontbinden indien de andere partij, ook na schriftelijke aanmaning, waarin hem een redelijke termijn is gegund om zijn verplichtingen alsnog na te komen, in ernstige mate toerekenbaar tekort blijft schieten in de nakoming van zijn verplichtingen.
- 14.2 Indien een van partijen te kort schiet in nakoming van een voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW is de te kort schietende partij verplicht die schade te vergoeden.

15. Overmacht

- 15.1 Indien sprake is van een tekortkoming van een partij die niet te wijten is aan zijn schuld, noch krachtens de wet, rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor haar rekening komt (nader te noemen overmacht) dan wel andere omstandigheden van zodanige aard dat naar redelijkheid en billijkheid nakoming van de overeenkomst niet kan worden gevergd, zal deze partij het recht hebben de uitvoering van de overeenkomst voor het betreffende gedeelte op te schorten.
- 15.2 Voorzover nakoming als gevolg van de overmachtsituatie niet blijvend onmogelijk is, zullen partijen nadere afspraken maken over de gevolgen van de tijdelijke overmacht.
Indien door overmacht nakoming blijvend onmogelijk is, heeft de wederpartij het recht de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden zonder dat de andere partij tot enige schadevergoeding is gehouden.

16. Tussentijdse beëindiging

- 16.1 De eigenaar is gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden indien:
- a. gebruiker in surseance van betaling is geraakt of in staat van faillissement komt te verkeren dan wel op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
 - b. een besluit tot ontbinding of liquidatie ten aanzien van de gebruiker is genomen of gebruiker in staat van liquidatie verkeert.
 - c. in geval van toepassing van een schuldsaneringsregeling aan de zijde van de gebruiker.
- 16.2 De eigenaar is gerechtigd zonder enige opzeggingstermijn op te zeggen en van de gebruiker de onmiddellijke teruggave te eisen van hetgeen in gebruik is gegeven indien de gebruiker hetgeen hem in gebruik is gegeven misbruikt, voor een ander doel gebruikt dan waarvoor deze bestemd is of indien de gebruiker op enigerlei andere wijze in strijd handelt met de artikelen 1777 tot en met 1790 van boek 7A BW, voor zover hiervan niet in de onderhavige overeenkomst is afgeweken.

17. Einde gebruiksovereenkomst

- 17.1 Behoudens eventuele wettelijke rechten is gebruiker verplicht bij het einde van de gebruiksovereenkomst, de in gebruik gegeven zaken ten genoegen van de eigenaar, geheel ontruimd, vrij van gebruik aan de eigenaar op te leveren.
- 17.2 Indien de gebruiker na het einde van deze overeenkomst of na opzegging hiervan door de eigenaar niet onmiddellijk voldoet aan een verzoek van de eigenaar tot teruggave van hetgeen in gebruik is gegeven, verbeurt de gebruiker een boete van € 500,- voor iedere dag, dat hij, na bij aangetekende brief door de eigenaar aangemaand te zijn, aan zijn verplichtingen niet voldoet.
- 17.3 De gemeente zal het gebruik niet beëindigen zonder dat partijen gezamenlijk ten behoeve van de gebruiker een vervangende locatie voor de parkeergelegenheid hebben gevonden die zich bevindt in de directe nabijheid van de steenfabriek zodanig dat de exploitatie van de steenfabriek geen nadelige effecten van het beëindigen van deze gebruiksovereenkomst ondervindt. De gemeente zal zorgdragen voor een ongestoord voortgezet gebruik van het huidige traject van de smalspoorlijn, voorzover dat niet is gelegen op het verkochte.
- 17.4 De gebruiker verkrijgt van de gemeente het recht van eerste koop van de in gebruik gegeven zaken voor een alsdan in overleg te bepalen koopprijs. Indien de gemeente gedurende de looptijd van deze overeenkomst of bij het einde ervan de in gebruik gegeven zaken (geheel of gedeeltelijk) wenst te verkopen, is zij verplicht deze eerst te koop aan te bieden aan de gebruiker. Levering geschiedt binnen 2 maanden nadat gebruiker te kennen heeft gegeven van het recht gebruik te willen maken en partijen overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs. Gedurende de onderhandelingen zal de gemeente het voortgezet gebruik door gebruiker toestaan.

18. Geschillenregeling

- 18.1 Er is sprake van een geschil over de interpretatie dan wel de uitvoering van deze overeenkomst, zodra een van de partijen dit als zodanig schriftelijk verklaart.



- 18.2 Alle geschillen tussen partijen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst of van overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zowel die van juridische als die van feitelijke aard, zullen in eerste aanleg alleen en uitsluitend worden aangebracht bij de ter zake bevoegde rechter te Almelo.

19. Slotbepalingen

- 19.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 19.2 De bij deze overeenkomst gevoegde bijlage maakt deel uit van deze overeenkomst.
- 19.3 Aanvullingen op deze overeenkomst die van enig belang zijn zullen schriftelijk worden vastgelegd.
- 19.4 Namens de gebruiker treedt als contactpersoon op de afdeling Beheer, Onderhoud en Verhuur te bereiken onder telefoonnummer 033- 760 0109. Namens de eigenaar treedt als contactpersoon op de medewerker gebouwenbeheer of diens plaatsvervanger, te bereiken onder telefoonnummer 053-5377444.
- 19.5 Voor alle mededelingen, aanzeggingen en eventueel deurwaardersexploot van de kant van de eigenaar in verband met deze overeenkomst en de nakoming dan wel beëindiging daarvan, en meer in het algemeen voor al hetgeen betrekking heeft of verband houdt met deze overeenkomst, kiest de gebruiker domicilie ten gemeentehuize van de gemeente Losser.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

Amersfoort, d.d. 20 oktober 2017

Losser, d.d. 20 oktober 2017

De gebruiker, voor deze
de directeur

.....
A.K.D. Boon

.....
S.C.J.M. Pijnenborg
Adjunct-directeur

De eigenaar voor deze,
de loco-burgemeester

.....
drs. J.F. Hassink

2 8