## 3.1.2.c-b3

## MODELOVEREENKOMST **VERPACHTING EXPLOITATIE HORECADEEL**

Toelichting bij de Modelovereenkomst

**Algemeen**

Deze modelovereenkomst kunt u gebruiken als u ervoor heeft gekozen het horecadeel van uw dorpshuis te verpachten aan een horecaondernemer die voor eigen risico de horecafunctie in uw dorpshuis exploiteert. In deze overeenkomst is geen sprake van verhuur van een deel van het dorpshuis. De artikelen in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) die de verhuur van bedrijfsruimte regelen zijn expliciet niet van toepassing verklaard. Als er sprake is van verhuur van een deel van uw dorpshuis als bedrijfsruimte heeft dat een aantal consequenties op het gebied van onderhoud en met betrekking tot de mogelijkheden en termijnen die gelden bij de opzegging van de overeenkomst. Deze worden in de toelichting op de artikelen besproken. Het is van belang dat u zowel de artikelen van de overeenkomst en de toelichting er op goed doorleest en telkens beoordeelt of het artikel past bij uw situatie.

***Let op:***

*Deze modelovereenkomst is met zorg opgesteld, maar als er een conflict ontstaat bepaalt de rechter wat de aard van de overeenkomst is. Daarbij zal de rechter niet alleen de overeenkomst, maar ook de feitelijke gang van zaken beoordelen. Het is van belang dat de bepalingen van de overeenkomst in de praktijk worden nageleefd. Als u wijzigingen aanbrengt in de overeenkomst kan dat ertoe leiden dat de overeenkomst van strekking verandert en dat een rechter de overeenkomst beoordeelt als huur van bedrijfsruimte. Ook kan het zijn dat de samenhang tussen de verschillende artikelen verdwijnt. Als u de modelovereenkomst toch op onderdelen wilt aanpassen kan het verstandig zijn een jurist te raadplegen.*

**Artikelsgewijze toelichting**

De artikelen die voor zichzelf spreken worden hieronder overgeslagen.

*Artikel 1.1*De beschrijving kan een plattegrond van de accommodatie zijn waarop het gehuurde is aangegeven.

*Artikel 1.2*

In dit artikel zijn de bepalingen van het BW die handelen over de verhuur van bedrijfsruimte expliciet uitgesloten.

*Artikel 2.1*

U bent vrij om de duur van de overeenkomst zelf te bepalen, eventueel in overleg met de pachter. Hier is gekozen voor 2 jaar, omdat dat een redelijke termijn lijkt voor zowel het dorpshuis als voor een ondernemer.

*Artikel 3*

In dit artikel is vastgelegd wat de hoofdtaken van de pachter zijn in zijn taak als exploitant van de horecafunctie. Het is belangrijk daar duidelijke afspraken over te maken. Beoordeelt u daarom zorgvuldig of deze opsomming past in uw situatie.

*Artikel 4.5*

De bankgarantie is opgenomen om de verpachter meer zekerheid te bieden. Het is niet altijd nodig.

*Artikel 6*

In dit artikel is geregeld dat de verhuur van ruimtes in het dorpshuis de verantwoordelijkheid van het bestuur blijven. Zo houdt u als bestuur greep op het realiseren van uw doelstellingen. Afhankelijk van de situatie in uw dorpshuis kunt u er eventueel voor kiezen om de pachter de gelegenheid te geven om incidenteel ruimtes voor eigen risico te laten gebruiken. Uiteraard alleen voor zover dat het gebruik door de reguliere huurders niet belemmert.

*Artikel 8*

Omdat er geen sprake is van huur van bedrijfsruimte blijft het bestuur verantwoordelijk voor het onderhoud van de ruimtes, ook het klein onderhoud. In dit artikel is geregeld dat de pachter de noodzaak van klein onderhoud direct meldt bij het bestuur en dat het bestuur het onderhoud op korte termijn uitvoert.

*Artikel 10.1*

Het is belangrijk dat u uw contracten met eventuele sponsors kunt naleven, de activiteiten van de pachter mogen die niet doorkruisen.

*Artikel 10.4*

De energiekosten blijven voor rekening van het bestuur, omdat er geen afgescheiden deel van het dorpshuis wordt verhuurd. Dit artikel regelt dat de pachter verplicht is eventuele energiebesparende maatregelen na te leven.

*Artikel 11*

Als u de overeenkomst wilt beëindigen is het van groot belang dat u de bepalingen van dit artikel nauwkeurig opvolgt. Een opzegging is nietig als u daarvan afwijkt.

*Artikel 12*

Regelmatig overleg tussen bestuur en pachter is van groot belang. Hierdoor kunnen problemen bij de uitvoering van de overeenkomst tijdig worden onderkend en wordt voorkomen dat zijn uitgroeien tot een conflict.

## MODELOVEREENKOMST **VERPACHTING EXPLOITATIE HORECADEEL**

**De ondergetekenden:**

1. Het bestuur van …, gevestigd te …, vertegenwoordigd door … , voorzitter, en … , secretaris,

hierna te noemen verpachter,

en

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

hierna gezamenlijk aangeduid als partijen;

in aanmerking nemende dat:

* verpachter als primaire taak heeft het exploiteren van het dorpshuis … aan de … te … ten dienste van sociaal-culturele activiteiten, zorg en sport;
* verpachter het doelmatig acht de exploitatie van het horecadeel van het pand te laten uitvoeren door een horecaondernemer, voor zijn eigen rekening en risico;
* verpachter, ten einde haar doelstellingen te waarborgen, zeggenschap wenst te behouden in de wijze van en voorwaarden voor benutting van de te verhuren ruimtes in de accommodatie;

verklaren te hebben verpacht, respectievelijk gepacht het horecadeel van … onder de volgende bepalingen en bedingen:

**Artikel 1 Algemeen**

1.1 Het horecadeel van ... is beschreven in bijlage A.

1.2 Op deze overeenkomst zijn de artikelen 7:290 e.v. van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

### Artikel 2 Duur overeenkomst

2.1 Deze overeenkomst gaat in op … en wordt aangegaan voor een termijn van 2 jaar. Indien opzegging niet conform artikel 11 van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden wordt de overeenkomst geacht telkens te zijn voortgezet met een periode van 2 jaar.

**Artikel 3 Hoofdtaken**

De pachter voert de volgende taken uit:

3.1 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 pachter.

3.2 Gastheer en gastvrouw zijn voor alle huurgebruikers/bezoekers.

3.3 Dagelijks beheer van het gebouw. Hieronder wordt verstaan:

1. schoonmaken gebouw;
2. bediening centrale verwarming, ventilatie, verlichting en dergelijke;
3. bediening geluid- en lichtapparatuur;

**Artikel 4 Pachtsom**

4.1 De pachtsom inclusief de progressiviteit voor de duur van de pachtperiode is vastgelegd in bijlage B.

4.2 Betaling van de pachtsom zal de pachter doen zonder kosten, korting, inhouding of schuldvergelijking, in twaalf gelijke maandtermijnen, dusdanig dat verpachter voor of uiterlijk op de eerste dag van de maand waarop de pachtsom betrekking heeft kan beschikken, door automatische bijschrijving op bankrekening ….. ten name van verpachter bij de ….. bank te …... Bij niet tijdige betaling is verpachter gerechtigd om2**%** rente in rekening te brengen voor elke maand dat pachter in gebreke blijft.

**Artikel 5 Verplichtingen pachter**

5.1 Pachter aanvaardt het gepachte door het betrekken daarvan en ziet af van acties of vorderingen wegens slijtage en/of meerjarig gebruik.

5.2 Pachter is gehouden het horecadeel ordelijk en zindelijk te bewaren, dusdanig dat wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld door de Voedsel- en warenautoriteit.

5.3 Pachter is verplicht het horecadeel met de nodige zorg en overeenkomstig de doelstelling te gebruiken en onderhouden.

5.4 Pachter 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 pachter niet toegestaan zonder toestemming van de verpachter vertimmeringen en veranderingen aan het gebouw en inrichting, de inventaris en aankleding aan te brengen.

5.6 Pachter is verplicht zijn bedrijf zodanig uit te oefenen dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift.

**Artikel 6 Verhuur ruimtes en voorzieningen**

6.1 Met de huurders volgens bijlage D zijn langdurige huurovereenkomsten gesloten. Deze overeenkomsten worden door de pachter gerespecteerd. De huurpenningen over deze contracten worden geïnd door verpachter.

6.2 Nieuwe huurovereenkomsten worden gesloten door verpachter. Indien zich nieuwe huurders bij pachter aandienen, verwijst pachter deze door naar verpachter.

**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 huurders gereserveerde dagen en uren als bedoeld in artikel 6.

7.2 Pachter dient gedurende de openstelling van het gebouw, indien de huurders dat wensen, zorg te dragen voor de horecafunctie. Als pachter van oordeel is dat dit economisch niet verantwoord is, treedt pachter in overleg met de huurders, zodat zij zelf in deze behoefte kunnen voorzien.

7.3 Pachter is gerechtigd het gebouw gesloten te houden gedurende een periode van maximaal 4 weken gedurende de zomerperiode. 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 het horecadeel en de inrichting ervan, is voor rekening van de verpachter

8.2 Afschrijving van inventaris en aankleding is voor rekening van de verpachter,

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 verpachter. De noodzaak tot het uitvoeren van klein onderhoud wordt in goed overleg tussen partijen vastgesteld. Indien reparaties op korte termijn noodzakelijk zijn, stelt pachter verpachter daarvan onverwijld in kennis. Verpachter draagt er zorg voor dat de reparaties op korte termijn worden uitgevoerd. 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 en onderhoud van alle hang- en sluitwerken;
7. reparatie en onderhoud van schakelaars, wandcontactdozen, kranen, aftappunten, afvoeren en schrobputten.

**Artikel 9 Verzekeringen en aansprakelijkheid**

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

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

9.4 Bij calamiteiten is de verpachter niet gehouden tot enige vrijwaring in welke vorm dan ook.

9.5 Pachter sluit een verzekering aansprakelijkheid bedrijven af. Van deze verzekering zal pachter op verzoek van verpachter een kopie van de polissen overleggen.

9.6 Verpachter is niet aansprakelijk voor schade aan of vermissing van eigendommen van de pachter, als gevolg van inbraak of diefstal uit het gebouw.

9.7 Verpachter is niet aansprakelijk voor diefstal, beschadiging en dergelijke van eigendommen van huurders en bezoekers.

**Artikel 10 Overige bepalingen**

10.1 Verpachter bepaalt welke reclame- en sponsoruitingen in of aan het gebouw worden aangebracht. Ten behoeve van evenementen of andere incidentele gebeurtenissen kan pachter een voorstel doen aan verpachter. Verpachter kan dit alleen verbieden als de incidentele uiting in strijd is met de voorwaarden van de reguliere reclame- en sponsoruitingen.

10.2 Het aanvragen vergunningen en de daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de pachter.

10.3 Het is pachter toegestaan dit pachtcontract in te brengen in een samenwerkingsverband, onder voorwaarde dat pachter hierin medeondernemer en aanspreekpunt blijft voor de verpachter. De bepalingen van deze overeenkomst blijven onverkort van toepassing.

10.4 Pachter is verplicht energiebesparende maatregelen zorgvuldig na te leven.

**Artikel 11 Beëindiging**

11.1 Partijen zijn gerechtigd tot beëindiging van deze overeenkomst na afloop van de periode genoemd in artikel 2.1.

11.2 Opzegging dient uiterlijk zes maanden voor afloop van de periode in artikel 2.1 te geschieden bij aangetekend schrijven onder opgave van reden van opzegging.

11.3 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 zes maanden voor afloop van de periode genoemd in artikel 2.1 genomen door de meest gerede partij bij aangetekend schrijven.

11.4 De pachtovereenkomst kan ontbonden worden:

a. indien de pachter de pachtsom, ondanks daartoe bij aangetekend schrijven te zijn aangemaand, niet tijdig betaalt;

b. bij overlijden van de pachter;

c. bij in beslagname van eigendommen van de pachter door derden;

d. wanneer de pachter het beheer over zijn vermogen -ook tijdelijk- verliest;

e. bij de aanvrage van surseance van betaling voor pachter;

f. bij niet-nakoming van enige op de pachter krachtens deze overeenkomst of de wet rustende verplichting.

11.5 Bij beëindiging van deze overeenkomst is de voorlaatste werkdag van de contracttijd bestemd voor overdracht van het verpachte en verwijdering van de eigendommen van pachter uit het gebouw. Op die dag worden de sleutels overgedragen en wederzijdse vrijwaring verleend.

* 1. Indien pachter niet voldoet aan het bepaalde in artikel 11.5 verbeurt hij een dwangsom van € 100,- (zegge: honderd euro) per dag, met een maximum van € 1000,- (zegge duizend euro).

**Artikel 12 Slotbepalingen**

12.1 De kosten van deze overeenkomst komen voor rekening van de verpachter.

12.2 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.

12.3 Indien door een der partijen gewenst kan een tussentijds overleg worden belegd om de zaken als bedoeld in het voorgaande artikel te bespreken.

12.4 Zaken die niet in deze overeenkomst zijn geregeld, worden in goed overleg geregeld. Zo nodig worden deze in een addendum aan deze overeenkomst toegevoegd.

12.5 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 13 Bijlagen**

13.1 De bij deze overeenkomsten behorende bijlagen, te weten:

[opsomming bijlagen]

worden geacht daarvan onlosmakelijk onderdeel uit te maken.

Aldus overeengekomen op [datum] te [plaats]

Het bestuur van …. pachter

voorzitter secretaris