



BRUIKLEENOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN:

1. **de GEMEENTE AMSTERDAM (Gemeentelijk Vastgoed)**, gevestigd aan het Weesperplein 8, 1018 XA te Amsterdam, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed, mevrouw N. el Mourabiti,

hierna te noemen 'Ingebruikgever' en 'Gemeente',

EN

2. **CREATIVE AGENCY B.V.**, gevestigd aan Zuidwal 51, 2512 XT 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 91369975, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **LITT HOLDING B.V.**, gevestigd aan Zuidwal 51, 2512 XT 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 91364930, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

de heer 5.1, 2, e en

de heer 5.1, 2, e en

de heer 5.1, 2, e

hierna te noemen 'Bruiklener',

hierna gezamenlijk te noemen "Partijen",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. OMC eigenaar is van de inrit van de nog te realiseren parkeergarage onder Cluster 4 van project Eleven Square, staande en gelegen te Amsterdam op het perceel (ongeadresseerd) kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 1663, hierna te noemen: "de Tunnel";
- b. De gemeente Amsterdam heeft samen met OMC een tender uitgeschreven om een tijdelijke culturele invulling aan de Tunnel te geven door een partij die samen met lokale ondernemers een cultureel (nacht)programma kan ontwikkelen en zo een bijdrage levert aan het uitgaansleven in het gebied ArenAPoort; de selectiebrochure maakt als **bijlage 4** onderdeel uit van deze overeenkomst;
- c. Ingebruikgever het onder a. genoemde tijdelijk in gebruik heeft verkregen van OMC en OMC het onder a. genoemde in bruikleen heeft gegeven aan de gemeente in het kader van de onder b. genoemde tender;

5.1, 2, e

P ikgever

Paraaf Bruiklener

5.1, 2, e

- d. Bruiklener is als winnaar uit de tender gekomen op basis van zijn inschrijving, die als **bijlage 5** onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst;
- e. De overeenkomst met Bruiklener wordt aangegaan voor een periode van twee jaar ingaande 1 september 2023 en van rechtswege eindigend op 31 augustus 2025 met de mogelijkheid voor Ingebruiker de overeenkomst tussentijds te beëindigen na het verstrijken van 18 maanden na ingangsdatum, zoals nader bepaald in de overeenkomst. Indien ter zijner tijd blijkt dat een verlenging van deze periode mogelijk is, mede ter beoordeling aan OMC, dan zullen partijen hierover drie maanden voorafgaand aan het einde van de bruikleenovereenkomst met elkaar in overleg treden;
- f. Bruiklener zich realiseert en zich ermee akkoord verklaart dat het gebruik van de Tunnel slechts van tijdelijke aard is vanwege de verplichtingen die OMC met diverse partijen is aangegaan om tot de ontwikkeling van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 778 te komen, zodat deze gebruiksovereenkomst van rechtswege zal eindigen op uiterlijk 31 augustus 2025; indien een verlenging van de periode mogelijk is, zullen partijen deze vastleggen in een allonge bij deze overeenkomst;
- g. Bruiklener zich bovendien realiseert dat bij beëindiging van de gebruiksovereenkomst Bruiklener de Tunnel terstond leeg en ontruimd dient op te leveren overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst;
- h. Bruiklener zich voorts realiseert dat zij geen beroep zal kunnen doen op huur- en/of ontruimingsbescherming;
- i. Bruiklener erkent dat een beroep op de daartoe strekkende huur- en ontruimingsbeschermingsbepalingen, zo zij dit wel zou kunnen doen, in strijd zal zijn met de goede trouw en onzorgvuldig zal zijn jegens Ingebruikgever, gezien het duidelijke tijdelijke karakter van het gebruik door Bruiklener vanwege het grote belang dat OMC heeft bij het gebruik van de Tunnel die ten dienste staat van haar ontwikkeling op het naastgelegen perceel, en dat een beroep van Bruiklener op huur- en ontruimingsbescherming mitsdien niet gehonoreerd zal worden;
- j. Ingebruikgever instemt met het tijdelijke gebruik van de Tunnel door Bruiklener onder de voorwaarden zoals genoemd in deze overeenkomst;

Zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Gebruik **5.1, 2, b**

1.1. Ingaande 1 september 2023 tot uiterlijk 31 augustus 2025 geeft Ingebruikgever aan Bruiklener **5.1, 2, b** in gebruik de Tunnel met ondergrond, erf en overige aanhorigheden, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 1663 bestaande uit de inrit van de nog te realiseren parkeergarage op Cluster 4 van Eleven Square ('deTunnel') zoals is aangegeven op een aan deze overeenkomst gehechte tekening met lijnarcering. Deze tekening is als **bijlage 1** aan de overeenkomst gehecht en maakt hiervan onderdeel uit.

1.2. Deze overeenkomst eindigt in gevolge artikel 1.1. van rechtswege op 31 augustus 2025, zonder dat opzegging nodig is.

1.3. a. Deze overeenkomst kan zowel door Ingebruikgever als door Bruiklener voortijdig door opzegging worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden, met dien verstande dat deze opzegging pas kan worden ingezet na opzegging van de overeenkomst tussen OMC en de Gemeente na het verstrijken van 18 maanden van de tweejarige looptijd (ingangsdatum 1 september 2023), behoudens de tussentijdse opzegging door de Gemeente zoals bedoeld in artikel 1.3 sub c.

Paraaf Ingebruikgever

5.1, 2, e

b. OMC zal voor iedere maand dat Bruiklener geen gebruik kan maken van de Tunnel, als gevolg van de tussentijdse opzegging van de overeenkomst vanwege de beëindiging van de bruikleenovereenkomst tussen de Gemeente en OMC € 5.1, 2, b-- per maand aan schadevergoeding aan Bruiklener betalen zonder tussenkomst van Ingebruikgever. Doordat er een opzegtermijn van twee maanden geldt voor het opzeggen op basis van 1.3 wordt de maximale periode die Bruiklener kan mislopen beperkt tot 4 maanden.

Partijen komen nadrukkelijk overeen dat Ingebruikgever geen partij is bij deze afspraak over de schadevergoeding en niet gehouden kan worden aan de nakoming hiervan. De schadevergoeding is nadrukkelijk niet verschuldigd bij niet tijdige start van de exploitatie door Bruiklener zoals bedoeld in artikel 1.3 sub c.

c. De overeenkomst kan voorts tussentijds worden opgezegd door Ingebruikgever, zoals bepaald in artikel 3.1 van de overeenkomst, indien Bruiklener niet uiterlijk op 1 maart 2024, dan wel een latere datum indien deze in goed overleg tussen partijen wordt overeengekomen, is gestart met de exploitatie.

d. Opzegging dient schriftelijk te geschieden door middel van een aangetekende brief.

1.4

Indien een verlenging van de overeenkomst mogelijk is, zullen partijen tenminste 3 maanden voor de einddatum van de overeenkomst met de elkaar in overleg treden over de mogelijke verlenging van de overeenkomst. Partijen zullen de afspraken met betrekking tot de verlenging opnemen in een allonge die als bijlage onderdeel zal uitmaken van de overeenkomst.

Artikel 2 Oplevering / Staat van onderhoud

2.1.

De Tunnel zal door Ingebruikgever in de huidige staat, "as is" aan Bruiklener worden opgeleverd; de staat zal bij oplevering middels een fotorapportage worden vastgelegd. Bruiklener verklaart dat de Tunnel in goede staat van onderhoud in ontvangst is genomen. Het bij oplevering op te stellen proces verbaal van oplevering met foto's zal als **bijlage 2** onderdeel uitmaken van deze overeenkomst.

2.2.

Bruiklener is verplicht als goed huisvader voor de bewaring en het behoud van de Tunnel te zorgen.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

3.1.

De Tunnel is bestemd om door Bruiklener zelf en uitsluitend te gebruiken als evenementenlocatie conform de inschrijving van Bruiklener (**bijlage 5**). Ieder ander gebruik, alsmede ieder andere bestemming is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ingebruikgever verboden.

Indien Bruiklener niet uiterlijk op 1 maart 2024 is gestart met de exploitatie van de Tunnel is Ingebruikgever gerechtigd de overeenkomst tussentijds te beëindigen, tenzij Partijen na gezamenlijk redelijk overleg schriftelijk een aanpassing van deze datum overeenkomen.

3.2.

Bruiklener is Ingebruikgever geen vergoeding verschuldigd voor het gebruik van de Tunnel.

3.3.

Bruiklener zal zich gedragen naar de mondelinge en /of schriftelijke aanwijzingen die door en / of namens Ingebruikgever en / of door en / of namens OMC worden gegeven in het belang van het behoorlijk gebruik van de Tunnel.

5.1, 2, e

Paraaf _____ er

5.1, 2, e

3.4. Indien er van overheidswege beperkingen worden gesteld aan het gebruik van de Tunnel, dan is Bruiklener gehouden aan deze beperkingen, zonder enige aanspraak op Ingebruikgever tot vergoeding van schade en kosten.

3.5. Het is Bruiklener verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ingebruikgever veranderingen aan de Tunnel aan te brengen, voorzieningen hieronder begrepen. Bruiklener dient erop toe te zien – en is daarop aan te spreken door Ingebruikgever - dat de wanden, plafonds en vloeren van de Tunnel vrij zullen blijven van schade door vernieling en bekladding door bijvoorbeeld graffiti, verf of andere substanties.

3.6. Het is Bruiklener niet toegestaan de vloeren van de Tunnel zwaarder te belasten dan de maximale vloerbelasting van 10 kN/m².

Artikel 4 Geen weder in gebruikgeving

4.1. Bruiklener is niet bevoegd (met welk doel dan ook) de Tunnel geheel of gedeeltelijk, 5.1, 2, b of tegen een vergoeding in huur, onderhuur, of (mede) gebruik aan derden af te staan, behoudens het toegestane gebruik voor zover vastgelegd in de Inschrijving van Bruiklener. Bruiklener blijft jegens Ingebruikgever te allen tijde verantwoordelijk voor de nakoming van de overeenkomst. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt Bruiklener een direct opeisbare niet voor rechtelijke matiging vatbare boete ter grootte van 5.1, 2, b = (zegge: 5.1, 2, b euro) voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van Ingebruikgever op volledige schadevergoeding en onverminderd alle overige rechten van Ingebruikgever.

Artikel 5 Lasten, rechten, belastingen en nutsvoorzieningen

5.1. In de Tunnel is een elektra aansluiting aanwezig. De kosten voor het gebruik van de elektra is voor rekening van Bruiklener. Bruiklener dient zelf afspraken te maken met de huidige abonneerhouder OMC. De kosten voor het gebruik van elektra zijn voor rekening van Bruiklener en dienen door Bruiklener rechtstreeks te worden voldaan aan de huidige abonneerhouder OMC. Mocht de elektra-aansluiting onverhoopt uitvallen, dan zijn Ingebruikgever en OMC niet aansprakelijk voor de (vervolg)schade. OMC zal er alles aan doen om de aansluiting zo snel mogelijk te laten herstellen.

De Tunnel beschikt niet over een aansluiting op gas, riool en de openbare waterleiding.

5.2. Het gedeelte van de onroerende zaakbelasting dat betrekking heeft op het gebruik van de Tunnel is voor rekening van Bruiklener en zal door Ingebruikgever aan Bruiklener in rekening worden gebracht.

Artikel 6 Schade

6.1. Indien in, aan en / of op de Tunnel schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, stelt Bruiklener Ingebruikgever daarvan onverwijld schriftelijk dan wel mondeling in kennis. Bruiklener is aansprakelijk voor alle schade die aan de Tunnel ontstaat gedurende de periode van het gebruik ingevolge artikel 1.1, tenzij deze schade niet te wijten is aan Bruiklener en/ of personen en /of goederen die zich namens hem of met zijn goedvinden in of nabij de Tunnel bevinden.

5.1, 2, e

Paraaf Ingebr

5.1, 2, e

Artikel 7 Gebreken

7.1.
Ingebruikgever staat jegens Bruiklener niet in voor enig (verborgen) gebrek dat het gebruik van de Tunnel, of daarin aangebrachte voorzieningen, mocht verhinderen of verminderen. Ingebruikgever heeft de Tunnel voor de ingebruikgeving niet onderzocht en is niet bekend met eventuele gebreken. Indien zodanig (verborgen) gebrek schade mocht veroorzaken aan Bruiklener of diens bedrijfsvoering, zal deze voor rekening en risico van Bruiklener zijn. Bruiklener vrijwaart Ingebruikgever voor aanspraken van derden ten gevolge van (verborgen) gebreken die tot schade leiden aan personen en / of goederen die zich in of nabij de Tunnel bevinden. Eventuele aansprakelijkheid van Ingebruikgever wordt uitdrukkelijk uitgesloten en Bruiklener vrijwaart Ingebruikgever voor aanspraken van derden.

7.2.
Ingebruikgever kan niet verplicht worden tot het plegen van enig onderhoud of het verrichten van reparaties aan de Tunnel. De eigenaar van de Tunnel draagt er zorg voor dat het dak, vloer en zijwanden van de Tunnel waterdicht is, zonder dat Ingebruikgever hier enige verantwoordelijkheid heeft. De eindwand (damwand), vloer en dak van de tunnel zijn niet waterdicht. Deze hebben een tijdelijk karakter en lekken. Het lekwater wordt hier afgevoerd onder verantwoordelijkheid van de eigenaar. Bruiklener is hiervan op de hoogte.

Artikel 8 Toegang

8.1.
Eigenaar en Ingebruikgever alsmede alle anderen die Eigenaar en Ingebruikgever daartoe mocht aanwijzen, hebben na voorafgaande aankondiging te allen tijde toegang tot de Tunnel en worden door Bruiklener en diegenen die in of nabij de Tunnel van namens hem en/ of met zijn goedvinden verblijven, te allen tijde toegelaten.

Artikel 9 Vergunningen en Verzekering

9.1.
Bruiklener dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor eventueel benodigde vergunningen, meldingen en/of ontheffingen.

9.2
Bruiklener is zelf verantwoordelijk en verplicht tot het afsluiten van de benodigde verzekeringen, zijnde in ieder geval een passende Evenementenverzekering en een WA-verzekering. Bruiklener zal een kopie van de betreffende polissen voor de start van het gebruik van de Tunnel c.q. voor de start van een evenement in de Tunnel aan Ingebruikgever overhandigen.

Artikel 10 Ontruiming

10.1.
Bij beëindiging van de overeenkomst, zal Bruiklener de Tunnel met al het zijne en met allen die zich namens hem en / of met zijn goedvinden in of nabij de Tunnel bevinden, ontruimen, en in oorspronkelijke staat en bezemschoon achterlaten, zoals vastgelegd in het proces verbaal van oplevering (**bijlage 2**) onder afgifte aan Ingebruikgever van de op de sloten passende sleutels.

10.2.
Voor iedere kalenderdag dat Bruiklener nalatig blijft aan het in het eerste lid gestelde te voldoen, verbeurt Bruiklener aan Ingebruikgever zonder voorafgaande ingebrekestelling een direct opeisbare boete van €^{5.1, 2, b} = (zegge: **5.1, 2, b** euro)

Paraaf In **5.1, 2, e** ver

5.1, 2, e

per kalenderdag, onverminderd het recht van Ingebruikgever op volledige schadevergoeding, en onverminderd alle overige rechten van Ingebruikgever.

Artikel 11 Afstand huur- en ontruimingsbescherming

11.1

Mocht er onverhoopt sprake van zijn dat deze overeenkomst kwalificeert als een huurovereenkomst, dan doet Bruiklener voor dat geval uitdrukkelijk afstand van enig recht op huur- en ontruimingsbescherming en van alle eventuele aanspraken jegens Ingebruikgever in verband met de beëindiging van het gebruik van de Tunnel en de beëindiging van deze overeenkomst.

11.2

Deze overeenkomst zal op eerste verzoek van Ingebruikgever worden vastgelegd in een notariële akte welke op eerste verzoek van Ingebruikgever zal worden verleden en waaraan Bruiklener haar onvoorwaardelijke medewerking zal verlenen. Bruiklener verleent hierbij een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan Ingebruikgever tot ondertekening van de notariële akte namens Bruiklener. In de notariële akte zal het volgende beding worden opgenomen: *“Indien Bruiklener de Tunnel niet uiterlijk op 31 augustus 2025- dan wel zoveel later als partijen zijn overeengekomen bij een eventuele verlenging van de gebruiksovereenkomst - leeg en ontruimd aan Ingebruikgever oplevert, heeft Ingebruikgever – op grond van deze akte als executoriale titel – het recht om over te gaan tot ontruiming van de Tunnel en een machtiging om de ontruiming (middels een deurwaarder) zelf te doen bewerkstelligen, met alle middelen rechtens. De kosten daarvoor komen voor rekening van Bruiklener, welke onder andere zijn die van de deurwaarder, (arbeid en materialen van) de slotenmaker, de ontruimingsploeg en de kosten van transport, afvoeren en eventueel verzekering en opslag van roerende zaken.”*

Artikel 11 Integriteit

11.1 Bruiklener is bekend met de voorwaarden zoals gesteld in de integriteitsclausule conform **bijlage 3** en verklaart hieraan onverkort te voldoen.

Artikel 12 Beëindiging overeenkomst

12.1

Ongeacht de sancties die in deze overeenkomst worden gesteld op overtreding van een bepaling, geeft iedere tekortkoming in de nakoming van een bepaling uit deze overeenkomst Ingebruikgever het recht om deze overeenkomst zonder vergoeding van schade en/of kosten, te beëindigen nadat Ingebruikgever Bruiklener in gebreke heeft gesteld met inachtneming van een termijn van vijf dagen om de niet nakoming te herstellen de Ingebruikgever daarmee in verzuim is.

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Amsterdam, (datum)

.....
(handtekening Ingebruikgever)

Paraaf | 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam,
Gemeentelijk Vastgoed

N. el Mourabiti
Directeur

5.1, 2, e

er 2023
m)

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

11 / 23 / 2023 / 2023 / 2023 / 2023

5.1, 2, e

Creative Agency B.V. / Litt Holding B.V.

Bijlagen

1. Tekening
2. Proces-verbaal van oplevering met foto's
3. Integriteitsclausule
4. selectiebrochure
5. Inschrijving Bruiklener

5.1, 2, e

Para er

Paraaf Bruiklener