
HUUROVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Hellevoetsluis, zetelende te Hellevoetsluis, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, daartoe aangewezen door de burgemeester en handelend ter uitvoering van het Algemeen Mandaatbesluit Gemeente Hellevoetsluis, hierna te noemen '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te Hellevoetsluis en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te Hellevoetsluis aan xxx. Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx in zijn hoedanigheid van statutair directeur, hierna te noemen '**de Huurder**'.

hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente een nieuw sportcentrum wenst te ontwikkelen, gelegen aan Amnesty Internationallaan 4, 3223 KH Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx en een cultuurhuis, twee sportcentra, zes gymzalen en een sportpark c.a. in eigendom heeft, namelijk:
 - Cultuurhuis Nieuwe Veste, gelegen aan Opzoomerlaan 106 + 106a t/m d, 3221 AP Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Sportcentrum De Morgenstont, gelegen aan Forel 4, 3225 PA Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Sportcentrum De Fazant, gelegen aan Fazantenlaan 4 + 4b, 3223 AM Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Gymzaal De Branding, gelegen aan Branding 51, 3224 GA Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Gymzaal Bolwerk, gelegen aan Bolwerk 46a, 3221 VJ Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Gymzaal De Wateringhe, gelegen aan Moriaanseweg West 2b, 3222 AD Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Gymzaal De Woelhoek, gelegen aan Dorpsstraat 22a, 3223 BG Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Gymzaal De Bonsenhoek, gelegen aan Martin Luther Kinglaan 5, 3223 GG Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Gymzaal Plataanlaan, gelegen aan Plataanlaan 4, 3224 TT Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,
 - Het sportpark van honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletics (onderdeel van sportcomplex De Fazant), gelegen aan Fazantenlaan 4, 3223 AM Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx,hierna te noemen '**de accommodaties**';

2. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW;
3. De Gemeente het beheer en de exploitatie van de accommodaties wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit de besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Hellevoetsluis d.d. 15 mei 2018;
4. Partijen ter zake van de uitoefening van de exploitatie van de accommodaties een separate exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen;
5. De Gemeente de accommodaties, gelet op het gestelde in voorgaande lid, in verhuur wenst te geven aan Huurder;
6. In voorliggende huurovereenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd;
7. De accommodaties dienen te worden gebruikt als voorzieningen met een maatschappelijk karakter, waarbij het Huurder is toegestaan om het gehuurde ook te gebruiken voor aan het maatschappelijk gebruik ondergeschikte activiteiten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

- Object De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt de gebouwen alsmede de afgebakende terreinen waarop de volgende accommodaties zijn gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren).
- Sportcentrum xxx, gelegen aan Amnesty Internationallaan 4, 3223 KH Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 6.600 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1a** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Cultuurhuis Nieuwe Veste, gelegen aan Opzoomerlaan 106 + 106a t/m d, 3221 AP Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 1.580 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1b** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Sportcentrum De Morgenstont, gelegen aan Forel 4, 3225 PA Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 2.114 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1c** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Sportcentrum De Fazant, gelegen aan Fazantenlaan 4 + 4b, 3223 AM Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 4.882 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1d** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Gymzaal De Branding, gelegen aan Branding 51, 3224 GA Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 309 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1e** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Gymzaal Bolwerk, gelegen aan Bolwerk 46a, 3221 VJ Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 357 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1f** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
 - Gymzaal De Wateringhe, gelegen aan Moriaanseweg West 2b, 3222 AD Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 357 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1g** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

- Gymzaal De Woelhoek, gelegen aan Dorpsstraat 22a, 3223 BG Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 355 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1h** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
- Gymzaal De Bonsenhoek, gelegen aan Martin Luther Kinglaan 5, 3223 GG Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 535 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1i** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
- Gymzaal Plataanlaan, gelegen aan Plataanlaan 4, 3224 TT Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van 480 m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1j** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
- Het sportpark van honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletics, gelegen aan Fazantenlaan 4, 3223 AM Hellevoetsluis, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte met een oppervlakte van m² zoals schetsmatig weergegeven op als **bijlage 1k** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

Hierna te noemen 'het gehuurde'.

Artikel 2

Huurprijs

De Gemeente verhuurt het gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 juni 2020 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen tegen een huurprijs van in totaal **€ 1.437.104** per jaar exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: één miljoen vierhonderdzevenendertigduizend honderdvier euro). Het prijspeil van de huurprijs is 1 januari 2018. De totale huursom is opgebouwd uit de volgende huurprijzen per accommodatie:

- **€ 582.500** per jaar voor het sportcentrum (zegge: vijfhonderdtweeëntachtigduizend vijfhonderd euro).
- **€ 92.000** voor Cultuurhuis Nieuwe Veste (zegge: tweeënnegentigduizend euro).
- **€ 367.334** voor sportcentrum De Morgenstont (zegge: driehonderdzevenenzestigduizend driehonderdvierendertig euro).
- **€ 153.508** voor sportcentrum De Fazant (zegge: honderddrieënvijftigduizend vijfhonderdacht euro).
- **€ 218.762** voor gymzalen De Branding, Bolwerk, De Wateringhe, De Woelhoek, De Bonsenhoek en Plataanlaan (zegge: tweehonderdachtteenduizend zeventweehonderdtweeënzestig euro).
- **€ 23.000** voor het sportpark van honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletics (zegge: drieëntwintigduizend euro).

Artikel 3

Omzetbelasting

- 3.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.

- 3.2 Partijen zijn ter zake van het gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan de Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken Huurder en de Gemeente gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 juni 2020 dan wel zoveel later als door partijen overeengekomen;
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het gehuurde onroerende zaken plaatselijk bekend als het nieuwe sportcentrum aan Amnestie Internationallaan, cultuurhuis Nieuwe Veste, sportcentrum De Morgenstont, sportcentrum De Fazant, gymzaal De Branding, gymzaal Bolwerk, gymzaal De Wateringhe, gymzaal De Woelhoek, gymzaal De Bonsenhoek, gymzaal Plataanlaan en het sportpark van honk- en softbalvereniging Hellevoet Athletic;
 - het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari;
 - Huurder verklaart dat voor het gebruik van het gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - de Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 4 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium).
- 3.4 Ingeval niet meer wordt voldaan aan de in het derde lid bedoelde voorwaarde stelt de Huurder de Gemeente binnen 4 (vier) weken na afloop van het desbetreffende boekjaar daarvan in kennis door middel van een door hem ondertekende verklaring. Tevens zendt de Huurder binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan haar belastinginspecteur.
- 3.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te leiden schade. De opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
- 3.6 Indien en voor zover door toedoen van Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de huurprijs worden verhoogd met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te leiden schade. De schade wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
- 3.7 Indien door wijzigingen in de Wet op de omzetbelasting 1968 niet meer kan worden voldaan aan het 90% criterium zal de in artikel 3.5 genoemde te betalen schade voor rekening van de Gemeente komen.

- 3.8 Ingeval de Gemeente het gehuurde vervreemdt dient de Gemeente de verplichting tot belaste verhuur tevens aan de nieuwe eigenaar over te dragen. De nieuwe eigenaar is onverkort gebonden aan het in dit artikel bepaalde. Dit is slechts anders indien de nieuwe eigenaar en Huurder op gezamenlijk verzoek van de Belastingdienst toestemming krijgen de belaste verhuur te beëindigen.

Artikel 4

Aard van het gebruik

- 4.1 De Huurder is gehouden het gehuurde te gebruiken als openbare voorzieningen voor recreatieve, sportieve en culturele doeleinden. Het is huurder toegestaan om de accommodaties ook te gebruiken voor aan het gebruik als maatschappelijke voorziening ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten.
- 4.2 De bedrijfsvoering in de accommodaties dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving terzake, alsmede de geldende vergunnings- en bestemmingsvoorwaarden en de gesloten exploitatieovereenkomst.
- 4.3 Huurder dient te voldoen aan alle huidige en toekomstige wettelijke bepalingen en verplichtingen, rijksregelgeving, provinciale en gemeentelijke verordeningen en eisen die op de bedrijfsvoering in de accommodaties van toepassing zijn en de daarvoor benodigde investeringen te verrichten. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties. In afwijking van het vorenstaande geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het gehuurde en de technische installaties het hierna in artikel 17 gestelde.
- 4.4 Huurder is verantwoordelijk voor en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van Huurder. Het niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van de Huurder.

Artikel 5

Huurtermijn en opzegging

- 5.1 De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van 10 (tien) jaren, ingaande op 1 juni 2020. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst onverhoopt komen te liggen op een datum na 1 juni 2020, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd zodat de duur van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op 10 (tien) jaren na de ingangsdatum. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de corresponderende exploitatieovereenkomst wijzigen zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
- 5.2 Na het verstrijken van de huurperiode, als bedoeld in artikel 5.1, wordt deze overeenkomst zonder dat sprake is van een formele noodzaak tot opzegging van rechtswege beëindigd.
- 5.3 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van de huurovereenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 18.

- 5.4 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden exploitatieovereenkomst en vice versa. Indien onderhavige overeenkomst wegens gerechtelijke tussenkomst later eindigt, eindigt daarmee ook de daarmee verbonden exploitatieovereenkomst later zodat de beëindigingsdatum voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde is.

Artikel 6

- Huurbetaling
- 6.1 De huursom zal door de Huurder per kwartaal worden voldaan op rekening xxx, ten name van de gemeente Hellevoetsluis, met dien verstande, dat de verschuldigde huursom in de eerste week van het betreffende kwartaal door de Gemeente ontvangen dient te zijn. Indien de accommodaties tijdens een kwartaal in exploitatie wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek, is de Huurder de huursom naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd.
- 6.2 Bij de betaling van de huursom mag geen korting of schuldvergelijking worden toegepast.
- 6.3 Bij nalatigheid in de betaling van een huurtermijn op de vervaldag verbeurt de Huurder, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,- onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.

Artikel 7

- Huurprijs-aanpassing
- 7.1 De Gemeente herzielt de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2019 aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het Statistisch Bulletin gepubliceerde consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks alle huishoudens, categorie 112000 Accommodaties.
- 7.2 De huur zal worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand augustus voorafgaande aan de datum van huurherziening en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand augustus van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat het huurbedrag nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag.
- 7.3 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 8

- Gehuurde/
aanvaarding
- 8.1 De Gemeente stelt de accommodaties bedrijfsgeraad ter beschikking aan Huurder en draagt er zorg voor dat het gehuurde voldoet aan de dan vigerende wet- en regelgeving, dan wel draagt zorg voor dispensaties hiervoor.
 - 8.2 Op basis van een namens de Gemeente op te stellen en door beide partijen te ondertekenen opnamerapport, aanvaardt de Huurder het gehuurde door het in gebruik nemen daarvan in de staat van onderhoud zoals deze van toepassing is op de datum van ingebruikname.

Artikel 9

- Reclame/
Wijzigingen
- 9.1 Het is Huurder niet toegestaan het gehuurde van bestemming te veranderen. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en certificaten die voor mogelijke (bouwkundige en installatietechnische) aanpassingen van het gehuurde benodigd zijn.
 - 9.2 Het is Huurder en eventuele medegebruikers vanuit esthetische waarden niet toegestaan om buiten aan het gehuurde reclameborden of vergelijkbare uitingen aan te brengen.
 - 9.3 Het is Huurder niet toegestaan de naam van de accommodaties te wijzigen of ruimte te bieden aan reclame-uitingen die door (delen van) de bevolking als aanstootgevend kunnen worden ervaren.
 - 9.4 Het is Huurder toegestaan haar eigen identiteit naar buiten toe te uiten via bijvoorbeeld vlaggen, raambestickering en dergelijke, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend en/of toestemming van de gebouweigenaar is verkregen.
 - 9.5 Het is Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame uitingen door Huurder is voor zijn/haar eigen rekening en risico.
 - 9.6 Van het bepaalde in dit artikel onder artikel 9.1 en 9.2 kan uitsluitend de Gemeente ontheffing verlenen. Deze ontheffing heeft slechts rechtskracht indien zij door de Gemeente schriftelijk wordt verleend en kan slechts op redelijke gronden worden geweigerd. Aan de hiervoor bedoelde ontheffing kan de Gemeente voorwaarden verbinden.

Artikel 10

- Onderverhuur
- 10.1 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, te verhuren of op enig andere wijze, onder welke benaming dan ook, aan derden in gebruik of medegebruik te geven c.q. een dergelijk (mede)gebruik te gedogen, behoudens die gevallen waarin het gebruik door derden logischerwijs voortvloeit uit de gebruiksdoelstellingen van het gehuurde, namelijk als maatschappelijke voorziening met bijbehorende horecagelegenheid voor recreatieve, sportieve en culturele doeleinden.

- 10.2 Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde verbonden worden dat de Huurder verplicht is aan onderhuurder zodanige voorwaarden te stellen dat hij te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van de huurovereenkomst.

Artikel 11

Lasten en
Belastingen

Met uitzondering van de eigenaarslasten, zijnde het eigenaarsdeel van de OZB en de waterschapslasten, zijn alle lasten, die voor of vanwege het gebruik van het gehuurde zijn of worden opgelegd, voor rekening van de Huurder. Indien de Gemeente wegens het gehuurde mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe ook genaamd, is de Huurder verplicht deze gebruiksbelasting aan de Gemeente te vergoeden. De betaling moet geschieden binnen veertien dagen na een daartoe door de Gemeente gedaan verzoek.

Artikel 12

Onderhoud

- 12.1 Voor rekening van de Huurder komen de gehele huurperiode de kosten van alle onderhoudswerkzaamheden, zijnde planmatig onderhoud, preventief onderhoud en klachtenonderhoud, inclusief vervangingsinvesteringen aan accommodaties, installaties, vaste inventaris, het tot het gehuurde behorende omliggende terrein en de terreininrichting. Dit is met inbegrip van de ligweide, inclusief hekken en hagen. Het onderhoud van het parkeerterrein en de fietsenstalling wordt door de gemeente uitgevoerd.
- 12.2 Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat alle bouw- en installatiedelen van de accommodaties gedurende de gehele huurperiode minimaal voldoen aan conditiescore 3 volgens NEN 2767. Uitzonderingen hierop zijn alle bouw- en installatiedelen van het nieuwe sportcentrum, waarvoor een conditiescore geldt van 2 volgens NEN 2767.
- 12.3 Huurder dient jaarlijks op basis van de in **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst opgenomen rapportagemethodiek inclusief meerjaren onderhoudsplanning tot genoegen van Gemeente aan te tonen te voldoen aan de onder artikel 12.2 genoemde conditiescores.
- 12.4 De eerste rapportage zoals genoemd onder artikel 12.3 vindt binnen twee jaar na de start van het eerste exploitatiejaar plaats.
- 12.5 De Gemeente is gerechtigd om naar aanleiding van een rapportage of op enig ander moment middels een inspectie van de accommodaties te toetsen of daadwerkelijk aan de conditiescores wordt voldaan. Daarvoor wordt door partijen gezamenlijk een ter zake kundig bureau aangewezen. De uitkomsten van de inspectie zijn bindend. De kosten van de inspectie komen voor rekening van de Gemeente.

- 12.6 De bij de toetsing zoals genoemd in artikel 12.5 geconstateerde afwijkingen van de onder artikel 12.2 genoemde conditiescores dienen door Huurder binnen een maximale termijn van drie maanden na de verschijningsdatum van de rapportage zoals genoemd in artikel 12.3 aantoonbaar te worden hersteld of op kortere termijn indien dit vanuit veiligheidsoogpunt noodzakelijk is of op langere termijn indien de Gemeente hiervoor toestemming geeft.

Artikel 13

Energiekosten c.a. De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van gas, water en elektriciteit met betrekking tot het gehuurde zijn of komen voor rekening van de Huurder.

Artikel 14

- Inventaris
- 14.1 De Gemeente is eigenaar van de in de accommodaties aanwezige inventaris. De inventaris maakt onderdeel uit van het gehuurde. Een overzicht van de bij aanvang van de huurperiode aanwezige inventaris is opgenomen in **bijlage 3** van deze overeenkomst.
- 14.2 De Huurder is verantwoordelijk voor eventuele aanvulling van de inventaris en voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging van de aanwezige inventaris. Alle in de accommodaties aanwezige inventaris is eigendom van de gemeente, tenzij hierover door partijen andere afspraken worden gemaakt.

Artikel 15

- Verzekeringen, schade en toegang
- 15.1 Voor het gehuurde is door de Gemeente in hoedanigheid van eigenaar een opstal c.q. uitgebreide gevarenverzekering (brand-/stormschade, blikseminslag/inductieschade en ontploffing-/waterschade) afgesloten met een eigen risico van € 1.000,- per gebeurtenis. Braakschade bij een gedekt evenement op de brandverzekering van de Gemeente is niet voor de Huurder. Tevens zijn door de Gemeente een glasverzekering (alleen licht doorlatend buitenglas) en een machinebreukverzekering afgesloten.
- 15.2 De machinebreukverzekering biedt dekking voor materiele (gevolg-)schade aan de installaties veroorzaakt door handelen of nalaten door medewerkers van de Huurder, mits geen sprake is van opzet, bewuste roekeloosheid, opzettelijke nalatigheid, goedvinden, experimenteren, opzettelijke overbelasting of beproeving die abnormale situaties met zich meebrengen. Bedrijfschade wordt meeverzekerd met een uitkeringstermijn van 13 weken en een wachttijd van 2 werkdagen.
- 15.3 Voor de in de accommodaties aanwezige inventaris is door de Gemeente een inboedel/inventarisverzekering afgesloten. De Huurder voorziet de Gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in de accommodaties aanwezige inventaris.

- 15.4 Schade als gevolg van vernieling, vandalisme en/of onoordeelkundig gebruik evenals glasschade en graffiti c.a. aan het gehuurde alsmede letsel toegebracht aan (personeel van) Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de aansprakelijkheid van deze verzekering vallen en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van Huurder. Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden welke niet onder de dekking van de gevarenverzekering vallen en voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is.
- 15.5 De Huurder is geen huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van de accommodaties door een schade aan het opstal.
- 15.6 De Huurder is verplicht bij schade aan het gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
- 15.7 De Huurder is verplicht de door de Gemeente aan te wijzen personen op of in het gehuurde toe te laten, onder meer opdat deze zich kunnen overtuigen of de Huurder zijn verplichtingen, bij de wet of bij deze overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen, dan wel om na te gaan of in of aan het gehuurde enige reparatie, waartoe de Gemeente gehouden is, moet worden verricht. De Huurder is verplicht het uitvoeren van deze reparaties door of namens de Gemeente te gedogen zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van huur te kunnen vorderen.

Artikel 16

- Aansprakelijkheid
- 16.1 De benadeelde partij is, onverminderd alle vorderingen die de wet haar toekent, gerechtigd op kosten van de wederpartij de tekortkomingen of de strijdige handeling ongedaan te maken in het geval van:
 - a. een toerekenbare tekortkoming van een der partijen en mits er sprake is van verzuim of
 - b. het in strijd handelen met enig wettelijk voorschrift en mits er een redelijke termijn is gegeven de strijdige handeling ongedaan te maken.
 - 16.2 Onverminderd het bepaalde in het vorige lid geldt dit recht voor de Gemeente eveneens voor alle herstellingen, die het gevolg zijn van ondeskundig gebruik, grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid, ruw gebruik of onrechtmatigheid van de Huurder, alsmede voor reparaties die het gevolg zijn van verzuim van onderhoud of reparaties, waartoe Huurder, overeenkomstig artikel 12 gehouden is.
 - 16.3 Gemis van huurgenot in verband met wanprestatie van de Huurder, geeft de Huurder generlei recht op compensatie of vermindering van de huurprijs.

Artikel 17

Bijzondere
bepalingen

- 17.1 Noodzakelijke wijzigingen in de accommodaties, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door Huurder, dienen in overleg met en eerst na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente te worden uitgevoerd. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden door de Gemeente mogen worden onthouden. De courantheid en waarde van de accommodaties en het daarbij behorende terrein zullen hierbij in acht worden genomen. Aan de toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.
- 17.2 Noodzakelijke bouwkundige en technische wijzigingen/aanpassingen in of aan de accommodaties en daarbij behorende vaste en losse inventaris ten gevolge van gewijzigde (overheids) regelgeving op het gebied van milieu, hygiëne, arbeidsomstandigheden en veiligheid komen voor rekening van de Gemeente, mits het uitblijven van deze wijzigingen/aanpassingen leidt tot ongeldigheid van de gebruiksvergunning. Indien een dergelijke situatie zich aandient overlegt de Gemeente met de Huurder over een zo doelmatig mogelijke wijziging/aanpassing. Hierbij wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met het voor rekening van Huurder komende onderhoud.

Artikel 18

Beëindiging/
ontbinding

- 18.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
- a. door middel van een deurwaardersexploit en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien Huurder ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
 - b. met onmiddellijke ingang door middel van een aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst indien de organisatie van Huurder wordt ontbonden, Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of aan Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 18.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 19

Ontruiming/
oplevering

- 19.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huur het gehuurde, met de eventueel door of vanwege de Gemeente aangebrachte voorzieningen, in de in artikel 12.2 genoemde staat van onderhoud, prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook.
- 19.2 Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente, nadat hij de afsluitingen van de nutsaansluitingen en voorts van ramen en buitendeuren heeft doen verrichten.

- 19.3 Bij vriezend weer zal Huurder, voorafgaande aan de afsluiting, tijdig met de Gemeente overleg plegen omtrent de te nemen maatregelen tot het vorstvrij houden van de waterleidingen en CV-installatie.

Artikel 20

- Naamswijziging of nieuwe rechtsvorm Huurder stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 21

- Indeplaatsstelling 21.1 De Huurder is gerechtigd om een ander met schriftelijke goedkeuring van de Gemeente of met een rechterlijke machtiging, zoals bedoeld in artikel 7:307 BW, in zijn plaats te stellen als opvolgend Huurder van het gehuurde.
- 21.2 De goedkeuring van de Gemeente wordt geacht aanwezig te zijn indien de Huurder op grond van de exploitatieovereenkomst verplicht is om medewerking te verlenen aan de overname van de onderneming door een andere Huurder.

Artikel 22

- Overige bepalingen 22.1 Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de Gemeente aan Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het adres van het gehuurde.
- 22.2 De Gemeente vrijwaart Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
- 22.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Huurder of voor schade als gevolg van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat Huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen dan wel een besmetting van het in het gehuurde aanwezige waterleidingssysteem met legionella en/of ander bacteriën.

Artikel 23

- Vernietigbaarheid Overeenkomst Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 24

- Toepassing recht en forumkeuze 24.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 24.2 Partijen wijzen de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

Artikel 25

Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige huurovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van de overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.

1. Situatietekening.
2. Rapportage-methodiek onderhoud en instandhouding.
3. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Hellevoetsluis:

Getekend te Hellevoetsluis op 2018

.....
De gemeente Hellevoetsluis:
namens deze
xxx

.....
xxx

BIJLAGE 1: SITUATIETEKENINGEN

BIJLAGE 2: RAPPORTAGE-METHODIEK ONDERHOUD EN INSTANDHOUDING

BIJLAGE 3: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE