

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

HUUROVEREENKOMST HET PUZZELBAD IN TERHEIJDEN EN DE RANDOET IN MADE

ONDERGETEKENDEN:

De gemeente Drimmelen, gevestigd aan het Park 1 te Made, op grond van artikel 171 van de gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. G.L.C.M. de Kok, namens deze mevrouw drs. M.A.C. Oomen, manager Maatschappelijke aangelegenheden, hierna te noemen "de Gemeente".

En

.....
hierna te noemen "Exploitant".

Samen te noemen: 'Partijen'

NEMEN IN AANMERKING:

- a. Dat de Gemeente, eigenaresse van het zwembad Het Puzzelbad in Terheijden, Meester Aalbertsestraat 13 A, 4844 AW, Terheijden, kadastraal bekend bij de gemeente Drimmelen onder **sectienummer.....** en zwembad De Randoet, Stuivezandstraat 50, 4921 te Made, kadastraal bekend bij de gemeente Drimmelen onder **sectienummer.....**
- b. Dat partijen hebben bepaald dat beide buitenbaden door de Gemeente aan Exploitant zullen worden verhuurd onder voorwaarden als vastgelegd in deze overeenkomst;
- c. Dat indien het gaat om belastbare btw, **zie Programma van Eisen d.d.- onder 2.1.3.2.**
- d. Dat Exploitant de twee zwembaden zal huren met als doel deze te exploiteren als nader omschreven in de overeenkomst tot beheer en exploitatie van Het Puzzelbad en De Randoet d.d. **<Datum>** verder te noemen "de beheer- en exploitatieovereenkomst".

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming en gebruik

- 1.1 Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de ruimten, inclusief de algemene ruimtes, van resp. Het Puzzelbad en De Randoet, waarin prestaties plaatsvinden, hierna 'het gehuurde';
- 1.2 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren van de twee zwembaden zoals nader omschreven in de beheer- en exploitatieovereenkomst;
- 1.3 De aanwezige losse inrichting wordt in bruikleen gegeven aan Exploitant. Onder losse inrichting wordt verstaan inventariszaken, die nodig zijn in het kader van de exploitatie van het gehuurde en die met enige regelmaat vervangen dienen te worden. De kosten voor vervanging en reparatie van de losse inrichting komen voor rekening van Exploitant;
- 1.5 Bij het einde van deze overeenkomst draagt Exploitant de losse inrichting weer over aan de Gemeente. De vervangen inventaris treedt in de plaats van de oorspronkelijke inventaris. Indien Exploitant aanvullende inventariszaken bekostigt ten behoeve van Exploitant anders dan de bij het ingaan van deze overeenkomst vastgelegde losse inrichting of de vervanging daarvan, is dit voor eigen rekening en risico Exploitant.

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

Artikel 2 Voorwaarden

- 2.1 De algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimten in de zin van artikel 7:230a BW, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen "algemene bepalingen" maken deel uit van deze overeenkomst met uitzondering van de bepalingen omtrent de bankgarantie;
- 2.2 De algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover daarvan niet is afgeweken in deze overeenkomst of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging overeenkomst

- 3.1 De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van tien (10) jaar, ingaande d.d. 1 januari 2020 derhalve eindigend op d.d. 31 december 2029;
- 3.2 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats van rechtswege of door opzegging van deze overeenkomst met inachtneming van een termijn van uiterlijk 6 maanden vóór 31 december 2029. Deze huurovereenkomst kan door elk der Partijen worden opgezegd. Voor het opzeggen van de huurovereenkomst is geen (schriftelijke) instemming van de andere Partij nodig. Het opzeggen van deze huurovereenkomst kan alleen per aangetekend schrijven;
- 3.3 De looptijd van deze huurovereenkomst kan in principe met vijf (vijf) jaar worden verlengd.
- 3.5. Deze huurovereenkomst wordt beschouwd als een samenhangend met en ondeelbaar met de beheer- en exploitatieovereenkomst. Indien en zodra deze huurovereenkomst eindigt, eindigt daarmee tevens de beheer- en exploitatieovereenkomst.

Artikel 4 Staat en onderhoud van het gehuurde

- 4.1 Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat zoals deze is per 1 mei 2020.
- 4.2 Als het gaat om verschillende onderhoudswerkzaamheden, wordt verwezen naar het bij de aanbesteding gehanteerde **Programma van Eisen d.d.(punt 2.1.4.)**
- 4.7 Exploitant kan voor eigen rekening en risico aanvullende investeringen doen aan het gehuurde en inrichting, met het doel de gebruiksmogelijkheden en/of de exploitatieresultaten te verbeteren. Dit dient te geschieden in overleg en met instemming van de Gemeente en in overeenstemming met vigerende wetgeving en het uitgangspunt van de maatschappelijke functie van het gehuurde;
- 4.8 De investeringen die zijn gepleegd door Exploitant en schriftelijk goedgekeurd door de Gemeente zullen na afloop van de overeenkomst tegen de dan geldende boekwaarde door de Gemeente worden overgenomen, tenzij tussen partijen anders is overeengekomen;
- 4.9 Exploitant dient aanwijzingen, door of namens de Gemeente en/of overheid gegeven, in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde in acht te nemen.

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

Artikel 5 Onderhuur

- 5.1 Het is Exploitant toegestaan het gehuurde of enig gedeelte daarvan, anders dan in het kader van het beheer en de exploitatie door Exploitant, aan derden te verhuren, in gebruik te geven, te verpanden, aan derden uit te besteden, dan wel op enigerlei andere wijze over te (laten) beschikken, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente;
- 5.2 Alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Exploitant toegestaan rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden.

Artikel 6 Betalingsverplichtingen, betaalperiode

- 6.1 De betalingsverplichting van Exploitant bestaat uit:
- Huurprijs van de ruimtes welke zijn genoemd in artikel 1, inclusief inventaris. De huurprijs per 1 januari 2020 bedraagt € 27.500,- (zegge zevenentwintigduizend vijfhonderd euro);
 - Exploitant deel van de zakelijke lasten, premies en heffingen ter zake het feitelijke gebruik, onverschillig aan wie deze in rekening worden gebracht.
- 6.2 Boven de huurprijs van beide zwembaden zijn alle bijkomende leveringen en diensten voor rekening van Exploitant zoals de kosten van water, gas en elektriciteit in het gehuurde, inclusief de kosten van het aangaan van leveringsovereenkomsten en meterhuur, onverschillig aan wie deze in rekening worden gebracht;
- 6.3 De huurprijs zal, op basis van een door Gemeente te sturen factuur, door Exploitant worden voldaan, vier keer per jaar in de laatste week van ieder kwartaal binnen de afgesproken huurtermijn.

Artikel 7 Omzetbelasting

- 7.1 De bedragen genoemd in artikel 6 zijn exclusief omzetbelasting. Exploitant is over de huurprijs en over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten geen omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 8 Tussentijdse ontbinding

- 8.1 Onverminderd alle overige rechten van de Gemeente, heeft de Gemeente het recht deze overeenkomst te allen tijde, zonder opzegging en met onmiddellijke ingang, tussentijds te ontbinden:
- Bij staking van de onderneming door Exploitant;
 - Bij faillissement of indien Exploitant in surseance van betaling dreigt te geraken;
 - Indien Exploitant wordt overgenomen door een andere marktpartij;
 - Indien Exploitant in gebreke blijft met zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en/of uit één van de overige overeenkomsten na te komen;
 - Het algemeen belang zulks vordert, niet zijnde overmacht, onder de voorwaarde dat de Gemeente eventuele schade van Exploitant, nader vast te stellen door een door partijen aan te wijzen extern expert, zal vergoeden.

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

Artikel 9 Algemeen

- 9.1 De bijlagen en **het Programma van Eisen d.d.** maken deel uit van deze overeenkomst;
- 9.2 Wijzigingen zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen tussen partijen;
- 9.3 De Gemeente en Exploitant zullen ieder de benodigde verzekeringen afsluiten ter zake van de in hun risicosfeer gelegen gebeurtenissen. Zo zal Exploitant onder meer, maar niet uitsluitend, een inboedelverzekering en een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten. Exploitant is voorts verplicht een verzekering af te sluiten voor het geval zij (bedrijfs-)schade zal lijden als gevolg van het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een of beide zwembaden. Exploitant zal de door haar verschuldigde premies met betrekking tot deze verzekeringen tijdig voldoen en op het eerste verzoek de polissen en/of premiekwitanties aan de Gemeente tonen. De Gemeente heeft een brandverzekering afgesloten voor gemeentelijk eigendom. Hieronder wordt verstaan zaakschade en bedrijfsschade door o.a. brand, ontploffing, lucht en ruimtevaartuigen, blikseminslag, overspanning/inductie, storm, luchtdruk, water stoom neerslag en blusmiddel, diefstal, inbraak, vandalisme. Dit zijn standaard polisvoorwaarden;
- 9.4 De (algemene) (verkoop / leverings-)voorwaarden van Exploitant zijn uitdrukkelijk van de hand gewezen, ongeacht wanneer deze ter hand zijn of worden gesteld;
- 9.5 Partijen zullen zich ervoor inspannen, dat alle geschillen, die uit deze overeenkomst voortvloeien, in goed onderling overleg kunnen worden opgelost. Deze overeenkomst inclusief de bijlagen wordt beheerst door het Nederlands Recht. De Gemeente heeft het recht in het geval van geschillen die tussen partijen ontstaan, welke niet in goed onderling overleg kunnen worden opgelost, betreffende de uitleg van de bepalingen van deze overeenkomst in welke vorm dan ook, zowel van juridische als van feitelijke aard, te kiezen voorbehandeling van het geschil door de bevoegde rechter in het arrondissement te Breda.

Aldus opgemaakt in drievoud te Drimmelen d.d. **<datum>**

Gemeente:

Exploitant

Gemeente Drimmelen

.....
Drs. M.A.C. Oomen

Manager Maatschappelijke Aangelegenheden

.....
functie

Bijlagen behorende bij deze overeenkomst:

.....

Paraaf Gemeente Drimmelen

Paraaf Exploitant