

HUUROVEREENKOMST SPORTHAL DRIEDORP WAGENBERG

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

<naam exploitant>, statutair gevestigd te <plaats> en kantoorhoudende aan <adres + PC + plaats>, ten deze vertegenwoordigd door <naam tekenbevoegde>, hierna te noemen "Exploitant".

Samen te noemen: 'Partijen'

NEMEN IN AANMERKING:

- a. dat de Gemeente eigenaresse van het perceel grond is, gelegen aan Kerkstraat 11 en 11a, 4845 EG Wagenberg, kadastraal bekend bij de gemeente Drimmelen onder sectie D nummer 3120;
- b. dat de Gemeente eigenaresse is van de opstallen op het onder a. genoemde perceel grond, hierna te noemen Sporthal Driedorp;
- c. dat partijen hebben bepaald dat Sporthal Driedorp door de Gemeente aan Exploitant zal worden verhuurd onder voorwaarden als vastgelegd in deze overeenkomst;
- d. dat de onderhavige huurovereenkomst betrekking heeft op de ruimtes van Sporthal Driedorp;
- e. dat Exploitant Sporthal Driedorp zal huren met als doel deze te exploiteren als nader omschreven in de overeenkomst tot beheer en exploitatie van Sporthal Driedorp het 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 Sporthal Driedorp, gelegen aan Kerkstraat 11, 4845 EG Wagenberg, hierna 'het gehuurde'.
- 1.2 Het gehuurde betreft de (deelbare) sporthal, een materialen berging, scheidsrechters- en een beheerdersruimte, vier kleedruimten met douches, verkeersruimten met aparte toiletgroepen en een kantine.
- 1.3 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren van Sporthal Driedorp, zoals nader omschreven in de beheer- en exploitatieovereenkomst.
- 1.4 Exploitant is verplicht het gehuurde uitsluitend te gebruiken conform de bij de bestemming 'Sport' behorende ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen en horeca categorie I zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.
- 1.5 Ondergeschikte horeca categorie I is toegestaan, uitsluitend ten dienst van de bestemming sport. Daarnaast zijn ondergeschikte maatschappelijke doeleinden toegestaan, zodat de sporthal (inclusief horeca) niet uitsluitend voor sport maar ook voor maatschappelijke doeleinden en aanverwante activiteiten kan worden gebruikt. In verband daarmee dient exploitant het gehuurde geopend te houden indien er trainingen

- en/of wedstrijden of anderszins gebruik in de sporthal plaatsvinden en aansluitend tot tenminste 1,5 uur na afloop van de laatste (sport)activiteit in de accommodatie.
- 1.6 Exploitant is verplicht het gehuurde in overeenstemming met de bestemming daadwerkelijk en behoorlijk zelf te gebruiken.
 - 1.7 Het is Exploitant niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente een andere bestemming aan het gehuurde te geven.
 - 1.8 Exploitant huurt tevens de gebouw gebonden inrichting. De onderdelen zijn geïnventariseerd en beschreven in de demarcatielijst (bijlage 3 beschrijvend document). Onder de gebouw gebonden inrichting wordt verstaan, de inrichting welke verbonden is met het gehuurde zelve dan wel verbonden is met het gebruik van de exploitatie van het gehuurde conform de bestemming. Kosten voor onderhoud, reparatie en vervanging geschiedt conform Nvl's, beschrijvend document en demarcatielijst.
 - 1.9 De 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 onderdelen zijn geïnventariseerd en beschreven in Taxatieverslag Driedorp (bijlage 4 beschrijvend document). De kosten voor vervanging en reparatie van de losse inrichting komen voor rekening van Exploitant.
 - 1.10 Bij het einde van deze overeenkomst draagt Exploitant de losse inrichting – in een goede staat van onderhoud – weer over aan de Gemeente. eventueel door Exploitant vervangen inventaris treedt in de plaats van het 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.

Artikel 2 Voorwaarden

- 2.1 De algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimten in de zin van artikel 7:230a BW, gedeponneerd 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 de periode ingaande d.d. datum maand 2022 en eindigend op d.d. 31 december 2026.
- 3.2 Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege behoudens tijdige verlenging zoals bepaald in het volgende lid.
- 3.3 De looptijd van deze huurovereenkomst kan éénmalig worden verlengd met vijf (5) aaneengesloten jaren, indien en voor zover dit uiterlijk 31 december 2025 kenbaar is gemaakt door middel van een door beide partijen ondertekende schriftelijke verlengingsverklaring daartoe en op voorwaarden dat tevens de overeenkomst tot beheer en exploitatie van Sporthal Driedorp met een gelijke termijn wordt verlengd.
- 3.4 Deze huurovereenkomst wordt beschouwd als een samenhangend geheel met en ondeelbaar met de beheer- en exploitatieovereenkomst. Indien en zodra de beheer- en exploitatieovereenkomst, eindigt deze huurovereenkomst eveneens.

Artikel 4 Staat en onderhoud van het gehuurde

- 4.1 Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat zoals deze is per ingangsdatum overeenkomst.
- 4.2 Het groot onderhoud, vernieuwing c.q. vervanging zullen door en voor rekening van de Gemeente worden uitgevoerd, overeenkomstig de demarcatielijst (bijlage 3 beschrijvend document) en meerjarenonderhoudsplan (MOP).
- 4.3 De verdeling van kostentoerekening is in principe gebaseerd op de leden 2 en 7 van dit artikel.
- 4.4 Het MOP, de kostenverdeling alsook het toezicht op de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden zijn niet van toepassing op die zaken die Exploitant naderhand heeft aangebracht, alsmede zaken die eenmalig door de Gemeente beschikbaar zijn gesteld.
- 4.5 Jaarlijks zal door een deskundige van de afdeling Grondgebied, cluster Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente een technische en bouwkundige schouw worden uitgevoerd. Daarbij wordt nagegaan of de -op basis van het in lid 2 van dit artikel bedoelde MOP - uitgevoerde werkzaamheden correct zijn uitgevoerd. Op basis hiervan treden partijen in overleg teneinde vast te stellen of -gelet op de actuele onderhoudssituatie- de onderhoudsplanung bijstelling behoeft.
- 4.6 Het dagelijks onderhoud alsmede kleine reparaties als bedoeld in artikel 13 van de "algemene bepalingen" komen voor rekening van Exploitant.
- 4.7 Exploitant kan uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente voor eigen rekening en risico aanvullende investeringen doen aan het gehuurde en inrichting, met het doel de gebruiksmogelijkheden en/of de exploitatieresultaten te verbeteren. Alles 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.

Artikel 5 Onderhuur

- 5.1 Het is Exploitant niet 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 kwartaal bedraagt per d.d. <datum maand> 2022:

€ 6.250,- (zegge zesduizend tweehonderdvijftig 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 sporthal Driedorp 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 geen omzetbelasting verschuldigd. Over de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten die voor de omzetbelasting als een belaste prestatie worden gezien is 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.

Artikel 9 Algemeen

- 9.1 De bijlagen 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, voor de gehele looptijd van de huurovereenkomst, een inboedelverzekering en een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten. Exploitant is voorts verplicht een verzekering af te sluiten voor de gehele looptijd van de huurovereenkomst voor het geval zij (bedrijfs-)schade zal lijden als gevolg van het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van sporthal Driedorp. 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.
- 9.4 Partijen komen uitdrukkelijk over dat door Exploitant gehanteerde (algemene) (verkoop / leverings)voorwaarden niet van toepassing zijn tussen partijen.
- 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:

Gemeente Drimmelen

Exploitant

<organisatie>

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

Manager Maatschappelijke Aangelegenheden

.....
<naam>

<functie>

Bijlagen behorende bij deze overeenkomst

- Taxatieverslag (nulmeting) bijlage 4 beschrijvend document
- Demarcatielijst bijlage 3 beschrijvend document