

Bijlage 2a – Concept Huurovereenkomst

CONCEPT HUUROVEREENKOMST, 9 juni 2021

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Oldebroek, zetelende te Raadhuisplein 1, 8096 CP te Oldebroek, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw T.H. Haseloop-Amsing, hierna te noemen '**de Verhuurder**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te @@@ en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te Wezep 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 van xxx, hierna te noemen '**de Huurder**'.

hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Verhuurder eigenaar is van zwembad De Veldkamp inclusief bijbehorende inventaris en inclusief buitenterrein met daarbij inbegrepen de beachvolleybalaccommodatie, gelegen aan de Oude Keizersweg 2 te Wezep, kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie R, nummer 1137 (ged). Verder te noemen '**de Accommodatie**'.
2. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW.
3. De Verhuurder het beheer en de exploitatie van het Gehuurde wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit de besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de Verhuurder Oldebroek d.d. xxx 2021 (adviesnummer xxx).
4. Partijen ter zake van de uitoefening van de exploitatie van het Gehuurde een separate exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend. De huurovereenkomst en de exploitatieovereenkomst zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.
5. De Verhuurder het Gehuurde, 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. Het Gehuurde dient te worden gebruikt als voorziening met een maatschappelijk karakter, waarbij het Huurder is toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het maatschappelijk gebruik ongeschikte activiteiten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

Objecten	De Verhuurder verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Verhuurder in huur aanvaardt de accommodatie met inbegrip van de bijbehorende inventaris en de afgebakende terreinen waarop het Gehuurde is gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoeren)
----------	--

maar exclusief de horecavoorziening (hierna te noemen '**het Gehuurde**'), zijnde het gedeelte met een oppervlak van **xxx** m² zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte situatietekening. De staat van het Gehuurde is beschreven in het door verhuurder en huurder ondertekende Nulmeting die is opgenomen als **bijlage 2** bij deze overeenkomst.

Artikel 2

Huurprijs De Verhuurder verhuurt het Gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 januari 2022 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen tegen een huurprijs (integrale kostprijs) van in totaal **€ 200.000,-** per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: tweehonderdduizend euro). Het prijspeil van de huurprijs is 1 januari 2022.

Artikel 3

- Omzetbelasting
- 3.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Verhuurder 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 Verhuurder aan de Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken Huurder en de Verhuurder 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 januari 2022 dan wel zoveel later als door partijen overeengekomen;
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde de onroerende zaak plaatselijk bekend als zwembad De Veldkamp te Wezep.
 - het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari van ieder kalenderjaar.
 - 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 Verhuurder 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 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het Gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet meer wordt voldaan aan de in het derde lid bedoelde voorwaarde stelt de Huurder de Verhuurder binnen 4 (vier) weken na afloop van het desbetreffende boekjaar daarvan in kennis door middel van een door hem on-

dertekende 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, die wordt bepaald op de alsdan door Verhuurder geleden schade. Deze opslag wordt bindend vastgesteld door de accountant van de Verhuurder. De opslag wordt op eerste vordering van de Verhuurder 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, die wordt bepaald op de alsdan door Verhuurder te leiden schade. Deze opslag wordt bindend vastgesteld door de accountant van de Verhuurder. De schade wordt op eerste vordering van de Verhuurder 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 (de opslag) als een additionele vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten worden aangemerkt.

Artikel 4

- Aard van gebruik 4.1 Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als zwembad voor recreatieve en sportieve doeleinden en beachvolleybalaccommodatie. Het is Huurder toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het gebruik als zwembad ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten. Voorts dient Huurder de bedrijfsvoering in het Gehuurde uit te voeren overeenkomstig het bepaalde in de exploitatieovereenkomst.
- 4.2 De bedrijfsvoering in het Gehuurde dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving terzake, alsmede de geldende vergunnings- en bestemmingsvoorwaarden en de tussen partijen 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 het Gehuurde 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 en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen vanwege en voorafgaand aan het gebruik van het Gehuurde. 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 januari 2022. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 januari 2022, dan verschuift de einddatum navenant eveneens, de duur van de huurovereenkomst wordt te allen tijde gesteld op tien jaar na de ingangsdatum. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de exploitatieovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
- 5.2 De huurovereenkomst kan worden opgezegd tegen de einddatum van de lopende termijn. Opzegging dient te allen tijde te geschieden bij aangetekend schrijven en met inachtneming van een opzegtermijn van 12 kalendermanden.
- 5.3 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van de huurovereenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 18.
- 5.4 De huurovereenkomst en exploitatieovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, hetgeen betekent dat als de ene overeenkomst eindigt (om welke reden dan ook) of ontbonden wordt, de andere overeenkomst eveneens eindigt of ontbonden wordt. Indien de exploitatieovereenkomst eindigt, stemt Huurder reeds nu voor alsdan in met het doen van haar recht op ontruimingsbescherming.

Artikel 6

Huurbetaling

- 6.1 De huursom zal door de Huurder in 4 termijnen worden voldaan op rekening NL16BNGH0285006339, ten name van de gemeente Oldebroek, met dien verstande, dat de verschuldigde huursom in de eerste week van het betreffende kwartaal door de Verhuurder ontvangen dient te zijn.
- 6.2 Bij de betaling van de huursom mag door Huurder geen korting, opschorting en/of verrekening worden toegepast.
- 6.3 Bij niet tijdige 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 Verhuurder op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.

Artikel 7

Huurprijs- aanpassing

- 7.1 De Verhuurder herzielt de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2023 aan de hand van de volgende samengestelde indexering:
- de kosten personeel hebben een aandeel van **xxx%** in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven (2010 = 100);
 - de kosten energie hebben een aandeel van **xxx%** in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Elektriciteit, code 045100 (2015 = 100);

- alle overige kosten hebben een aandeel van **xxx%** in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100).

De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van jaar 1 van de door de Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting.

- 7.2 De indexering wordt bepaald op basis van de maand september voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is met dien verstande dat de vergoeding nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.
- 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 | <ol style="list-style-type: none"> 8.1 De Verhuurder stelt het Gehuurde in de staat zoals deze is 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 Verhuurder op te stellen en door beide partijen te ondertekenen opnamerapport/nulmeting, 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 | <ol style="list-style-type: none"> 9.1 Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde anders te gebruiken dan omschreven in artikel 4.1 of de bestemming van het Gehuurde te wijzigen. 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 aan de buitenzijde van het Gehuurde reclameborden of vergelijkbare uitingen aan te brengen. 9.3 Het is Huurder niet toegestaan de naam van het Gehuurde 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 Verhuurder 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. Verenigingen die het Gehuurde huren |
|---------|--|

kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen.

- 9.6 Van het bepaalde in dit artikel onder artikel 9.2 en 9.3 kan uitsluitend de Verhuurder ontheffing verlenen. Deze ontheffing heeft slechts rechtskracht indien zij door de Verhuurder schriftelijk wordt verleend en kan slechts op redelijke gronden worden geweigerd. Aan de hiervoor bedoelde ontheffing kan de Verhuurder voorwaarden verbinden.

Artikel 10

- Onderverhuur
- 10.1 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder 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 voor recreatieve, sportieve en culturele doeleinden.
- 10.2 Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Verhuurder 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 Verhuurder wegens het Gehuurde mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe ook genaamd, is de Huurder verplicht deze gebruiksbelasting aan de Verhuurder te vergoeden. De betaling moet geschieden binnen veertien dagen na een daartoe door de Verhuurder gedaan verzoek.

Artikel 12

- Onderhoud
- 12.1 Voor rekening en risico van de Huurder komen de gehele huurperiode de kosten van alle onderhoudswerkzaamheden, zijnde technisch onderhoud, planmatig onderhoud, preventief onderhoud, klachtenonderhoud en dagelijks onderhoud, inclusief vervangingsinvesteringen aan accommodatie, installaties, vaste inventaris (tot en met 30 juni 2024 exclusief het horecadeel) en zonnepanelen en het tot het gehuurde behorende omliggende terrein en de terreininrichting. Dit is inclusief hekken en hagen.
- 12.2 Voor de verdeling van verantwoordelijkheden tussen Huurder en volleybalvereniging voor het onderhoud van de beachvolleybalvelden wordt verwezen naar de overeenkomst zoals opgenomen als **bijlage 3** bij deze overeenkomst.
- 12.3 Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat alle bouw- en installatiedelen van het Gehuurde gedurende de gehele huurperiode minimaal voldoen aan conditiescore 3 volgens NEN 2767.

- 12.4 De gemeente wijst een ter zake kundig bureau aan om minimaal iedere 3 jaar de conditiescore van het Gehuurde door middel van een inspectie vast te stellen en hier een rapportage over uit te brengen. De kosten hiervan zijn voor rekening van de gemeente. De eerste vaststelling vindt plaats uiterlijk 3 jaar na aanvang van de contractperiode.
- 12.5 Indien het Gehuurde niet aan de onder artikel 12.3 genoemde conditiescore voldoet, dient de Huurder er zorg voor te dragen dat binnen 3 maanden na constatering van de gebreken de betreffende onderdelen van het Gehuurde weer voldoen aan de minimale conditiescores. Tevens dient door de Huurder schriftelijk verslag te worden uitgebracht over de uitvoering van de maatregelen. Huurder heeft een revisieverplichting. Bij aanpassingen aan het Gehuurde dient de Huurder een dossier bij te houden van de wijzigingen.
- 12.6 Eén jaar voor einddatum van de contractperiode zal een laatste inspectie plaats vinden. Indien uit deze inspectie blijkt dat onderdelen van het Gehuurde niet voldoen aan de minimale conditiescores is de Huurder verplicht om de betreffende onderdelen voor het einde van de exploitatieperiode terug te brengen naar de vastgestelde conditiescore. Tijdens de laatste inspectieronde wordt ook vastgesteld op welke wijze het Gehuurde aan het einde van de contractperiode dient te worden opgeleverd aan de Verhuurder. Indien de Huurder niet instemt met de resultaten van de inspectie, wordt in onderling overleg tussen Verhuurder en de Huurder, een onafhankelijke partij aangewezen die een second opinion uitvoert. De second opinion heeft een bindend karakter. De kosten voor de second opinion zijn voor rekening van de Huurder.
- 12.7 Jaarlijks vindt afstemming plaats over het onderhoud. Hierbij is aandacht voor de uitgevoerde werkzaamheden in het afgelopen jaar en het onderhoudsplan voor het komende jaar. Driejaarlijks worden één of meerder extra overleggen gevoerd over de hiervoor beschreven conditiemetingen.
- 12.8 Indien onderhoudswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren heeft de Huurder geen recht op schadevergoeding.

Artikel 13

- Energiekosten c.a. 13.1 De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie en water met betrekking tot het Gehuurde zijn en komen voor volledig voor rekening en risico van de Huurder. Het staat de Huurder vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers. Voorwaarde hierbij is het gebruik van groene stroom.
- 13.2 De Verhuurder is bij het ingaan van deze Huurovereenkomst nog bezig met de verduurzaming van Accommodatie door middel van zonnepanelen. Om deze reden zal gedurende de eerste twee jaar van de periode waarop deze Huurovereenkomst betrekking heeft sprake zijn van een aparte regeling met betrekking tot de (verrekening van) de energiekosten c.a. Deze regeling is opgenomen in **bijlage 4** van deze overeenkomst.
- 13.3 De accommodatie betreft warmte van een nabijgelegen fabriek. Huurder heeft hiertoe een overeenkomst gesloten met de eigenaar en exploitant van de voorzieningen die de warmtelevering mogelijk maakt.

Artikel 14

- Inventaris
- 14.1 De Verhuurder is eigenaar van de in het Gehuurde 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 5** van deze overeenkomst. De in het Gehuurde aanwezige inventaris en sport- en spelmateriaal mogen uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor deze zijn bestemd en dienen zorgvuldig en in overeenstemming met de gebruiksvoorschriften te worden opgebouwd, gebruikt en opgeborgen.
- 14.2 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat gebreken aan de inventaris zo spoedig mogelijk worden hersteld. De Huurder is verantwoordelijk voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging van de aanwezige inventaris. De vervangen inventaris dient een gelijkwaardige kwaliteit te hebben ter beoordeling aan de Verhuurder. De Verhuurder blijft eigenaar van de vervangen inventaris.
- 14.3 De vaste of losse inventaris die niet aanwezig is maar door de Huurder noodzakelijk wordt geacht, dient door de Huurder zelf te worden aangeschaft tenzij hierover tussen Verhuurder en Huurder andere afspraken zijn gemaakt. Deze aanvullende inventaris komt in eigendom bij de partij die de investering voor zijn rekening heeft genomen.

Artikel 15

- Verzekeringen
- 15.1 Voor het gehuurde is door de Verhuurder in hoedanigheid van eigenaar een opstalverzekering inclusief glasverzekering alsmede een inventarisverzekering voor de inventaris, die in eigendom van de Verhuurder is, afgesloten. De Huurder voorziet de Verhuurder jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Gehuurde aanwezige inventaris.
- 15.2 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 Verhuurder niet aansprakelijk is, komt ten laste van Huurder. Huurder vrijwaart de Verhuurder tegen alle aanspraken van voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Verhuurder niet verantwoordelijk is.
- 15.3 De Huurder is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen waaronder een machinebreukverzekering af te sluiten, die voor de exploitatie van het Gehuurde van belang zijn. De Huurder dient binnen twee maanden na ingangsdatum van deze huurovereenkomst een kopie van deze verzekeringen en betalingsbewijzen ter beschikking te stellen aan de Verhuurder.

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 Verhuurder 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.
- 16.4 De Huurder is geen huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade aan het Gehuurde, die niet door toedoen van Huurder is ontstaan.
- 16.5 De Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Verhuurder. Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
- 16.6 De Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die zij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.
- 16.7 De Huurder is jegens de Verhuurder aansprakelijk voor alle schade toegebracht in/aan het Gehuurde en/of van de daarin aanwezige (sport)inventaris, tenzij de Huurder bewijst dat haar, de personen die Huurder tot het Gehuurde heeft toegelaten en de personen waarvoor Huurder aansprakelijk is, ter zake geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
- 16.8 De Verhuurder 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.
- 16.9 De Verhuurder is niet aansprakelijk voor eventuele (sport)ongevallen of gevolgen van (sport)ongevallen in het Gehuurde, noch voor beschadiging, verwisseling, verlies of diefstal van eigendommen van de Huurder, diens leden of personen die onder verantwoordelijkheid van de Huurder van het Gehuurde gebruik maken of van derden die Huurder heeft toegelaten. Huurder vrijwaart de Verhuurder voor aanspraken van derden ter zake.
- 16.10 De Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan personen of goederen van de Huurder en de Huurder heeft geen recht op vermindering van de huur, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van gebruiksgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken, een pandemie, bouwwerkzaamheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het Gehuurde, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur.
- 16.11 Behoudens de bevoegdheid tot verrekening op grond van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, is de Verhuurder niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken en kan de Huurder geen aanspraak maken op verrekening, huurprijsvermindering. Deze bepaling geldt niet, indien sprake is van gebreken

die de Verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen.

Artikel 17

Bijzondere bepalingen

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

Artikel 18

Beëindiging/ontbinding

- 18.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Verhuurder gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
- 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.
 - 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 Verhuurder 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 Verhuurder aangebrachte voorzieningen, in de in artikel 12.2 genoemde staat van onderhoud en overeenkomstig hetgeen partijen heb-

ben afgesproken conform artikel 12.7, prompt geheel ontruimd, vrij van gebruik en (eventuele) gebruiksrechten, schoongemaakt ter vrije beschikking van de Verhuurder te stellen, waarbij Huurder geen recht heeft op vergoeding (zoals vorderingen uit ongerechtvaardigde verrijking, wegens aan het Gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook of op enig ander recht. Verhuurder is gerechtigd zich deze zaken toe te eigenen.

19.2 Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het Gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Verhuurder.

19.3 Bij vriezend weer zal Huurder, voorafgaande aan de afsluiting, tijdig met de Verhuurder 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 Verhuurder 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 Het is Partijen niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.
--------------------	--

Artikel 22

Overige bepalingen	22.1 Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder.
	22.2 De Verhuurder vrijwaart Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.

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 In het geval het onmogelijk blijkt een geschil tussen partijen op te lossen met behulp van mediation, dan wel de bereidheid tot het vragen van mediation bij een der partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de recht-

bank arrondissement Gelderland.

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. Situatietekeningen.
2. Nulmeting.
3. Overeenkomst beachpark
4. Regeling verrekening energiekosten
5. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Oldebroek:

De gemeente Oldebroek:

Plaats en datum: xxx

Handtekening: xxx

xxx

Plaats en datum: xxx

Handtekening: xxx

BIJLAGE 1: SITUATIETEKENINGEN

(zie bijlage A bij het Programma van Eisen, gedateerd 9 juni 2021, dat onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsstukken)

BIJLAGE 2: NULMETING

(zie bijlage D bij het Programma van Eisen gedateerd 9 juni 2021, dat onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsstukken)

BIJLAGE 3: OVEREENKOMST BEACHPARK

(zie bijlage E bij het Programma van Eisen gedateerd 9 juni 2021, dat onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsstukken)

BIJLAGE 4: REGELING VERREKENING VERBRUIKSKOSTEN

(zie paragraaf 2.3 van het Programma van Eisen gedateerd 9 juni 2021, dat onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsstukken)

BIJLAGE 5: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE

(zie bijlage B bij het Programma van Eisen, gedateerd 9 juni 2021, dat onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsstukken)