
HUUROVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Druten, zetelende te Druten, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Van Rhee-Oud Ammerveld, hierna te noemen '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te Druten en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te Druten 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 Gemeente eigenaar is van sportcentrum De Gelenberg, dat onder meer bestaat uit een zwembad, een sporthal en een horecavoorziening, inclusief bijbehorende inventaris gelegen aan xxx te Druten, kadastraal bekend gemeente Druten, sectie xxx, nummer xxx, hierna te noemen "**het Gehuurde**".
2. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW.
3. De Gemeente het beheer en de exploitatie van het Gehuurde wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Druten d.d. xxx 2022 (nummer 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.
5. De Gemeente het Gehuurde, gelet op het hiervoor gestelde, in verhuur wenst te geven aan Huurder.
6. In voorliggende huurovereenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

Objecten De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt het Gehuurde met inbegrip van de bijbehorende inventaris en de afgebakende terreinen waarop het Gehuurde is gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren). Het betreft sportcentrum De Gelenberg, gelegen aan xxx te Druten, kadastraal bekend gemeente Druten, sectie xxx, nummer xxx, zijnde het gedeelte zoals schetsmatig weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte en door partijen ge- waarmerkte situatietekening. Hierna te noemen '**het Gehuurde**'.

Artikel 2

Huurprijs De Gemeente verhuurt het Gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 januari 2024 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen tegen een huurprijs, zijnde minimaal de integrale kostprijs, van in totaal € xx,- per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: xx euro). Het prijspeil van de huurprijs is 1 januari 2024.

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 (artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet OB 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking OB 1968).
Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 januari 2024 dan wel zoveel later als door partijen overeengekomen;
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde de onroerende zaak plaatselijk bekend als sportcentrum De Gelenberg te Druten.
 - 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 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 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 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 lijden schade en wordt bindend vastgesteld door de accountant van de gemeente. 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 lijden schade tussen partijen bindend vast te stellen door de accountant van de Gemeente. 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 voor de exploitatie van het zwembad niet meer kan worden voldaan aan het 90% criterium, dan zullen de hieruit voortvloeiende gestegen kosten van de exploitatie als een additionele vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten in rekening worden gebracht aan de Gemeente. Huurder dient het nadeel financieel aan te tonen met een valide onderbouwing van de additionele kosten.

Artikel 4

- Aard van gebruik 4.1 Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als zwembad en sporthal voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden en als daartoe ondergeschikte horecagelegenheid. Het is Huurder toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het gebruik als sportcentrum ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten.
- 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 17.1 en artikel 17.2 gestelde.
- 4.4 Huurder is verantwoordelijk en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen vanwege 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 2024 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 januari 2024, 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 eindigt deze overeenkomst van rechtswege zonder dat enige opzegging is vereist.
- 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 in 4 gelijke termijnen worden voldaan op rekening **xxx**, ten name van de gemeente Druten, met dien verstande, dat de verschuldigde huursom in de eerste week van het betreffende kwartaal door de Gemeente ontvangen dient te zijn. Indien het Gehuurde 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, opschorting, verrekening en/of schuldvergelijking 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 Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schade en interesten.

Artikel 7

Huurprijs- aanpassing

- 7.1 De Gemeente herzielt de huurprijs jaarlijks per 1 januari, **en per 1 juli**, voor het eerst per 1 januari **2023** aan de hand van de volgende samengestelde indexering:
- de kosten **van** personeel hebben een aandeel van **xxx%** in de **huurprijs** en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven (2010 = 100);
 - de kosten **van** energie hebben een aandeel van **xxx%** in de **huurprijs** 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 **huurprijs** 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 bij de inschrijving opgestelde meerjaren exploitatiebegroting.

7.2 De indexering per 1 januari wordt bepaald op basis van het relatieve verschil tussen:

- a. de maand september, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijs van toepassing is en
- b. de maand maart, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijs van toepassing is.

De indexering per 1 juli wordt bepaald op basis van het relatieve verschil tussen:

- a. de maand maart van het jaar waarop de aanpassing van de huurprijs van toepassing is en
- b. de maand september, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijs van toepassing is.

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

- 8.1 De Gemeente stelt het Gehuurde bedrijfsgereed 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 Er wordt één maand na ingebruikname van het Gehuurde een 0-meting uitgevoerd. Daarna kan de Huurder gedurende de daaropvolgende twee jaren alle mismatches / tekortkomingen ten opzichte van de opleververeisten van aandraagen. Na twee jaar volgt een tweede meting waarna de Huurder geen gelegenheid meer heeft om zich te beroepen op mismatches. **De kosten van deze metingen komen voor rekening van De Gemeente.**

Artikel 9

Reclame/
Wijzigingen

- 9.1 Het is Huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente het overeengekomen gebruik van het Gehuurde te veranderen. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen die voor mogelijke (bouwkundige en

installatietechnische) aanpassingen van het Gehuurde benodigd zijn.

- 9.2 Het is Huurder vanuit esthetische waarden niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente buiten aan het Gehuurde reclameborden of vergelijkbare uitingen aan te brengen. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen die voor mogelijke reclameborden of vergelijkbare uitingen benodigd zijn.
- 9.3 Toestemming als bedoeld in de artikelen 9.1 en 9.2 kan slechts op redelijke gronden worden geweigerd. Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.
- 9.4 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.
- 9.5 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 schriftelijke toestemming van de Gemeente is verkregen.
- 9.6 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 sportcentrum huren kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen (om niet) bij het door hen gehuurde deel van het sportcentrum.

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.
- 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 en belastingen, 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 De Gemeente is als gebouweigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenzijde/de schil van het Gehuurde en het onderhoud van de omliggende terreinen inclusief het parkeerterrein. Daarnaast neemt de Gemeente een aantal grote vervangingsinvesteringen voor haar rekening. Het betreft de vervangingsinvesteringen die zijn benoemd in het MJOP in jaar 11 en de daaropvolgende jaren. 12.2 De Huurder is verantwoordelijk voor de investeringen die in het MJOP zijn benoemd in de jaren 1 tot en met 10, indien deze plaats dienen te vinden gedurende de huurperiode. De Huurder is tevens verantwoordelijk voor het overige onderhoud. 12.3 Het onderhoud is vastgelegd in een door beide partijen geaccordeerd meerjaren onderhoudsplan (MJOP) voor de eerste 20 jaar. Hierin is de in de voorgaande artikelen beschreven demarcatie aangebracht. Dit MJOP is opgenomen als <u>bijlage 2</u>. De Gemeente bepaalt door welke partij het MJOP wordt opgesteld en neemt de kosten hiervan voor haar rekening. Het MJOP wordt driejaarlijks geactualiseerd. 12.4 Het MJOP vormt de onderlegger voor het halfjaarlijks overleg tussen de Gemeente en de Huurder over het onderhoud. Dit overleg wordt door de Gemeente geïnitieerd. Ieder jaar wordt tijdens dit overleg een jaarplan vastgesteld voor het onderhoud dat het komend jaar wordt uitgevoerd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het onderhoud waarvoor de Huurder verantwoordelijk is en het onderhoud waarvoor de Gemeente verantwoordelijk is. 12.5 Al het uitgevoerde onderhoud wordt ingevoerd in een digitaal logboek waartoe zowel de Gemeente als de Huurder toegang hebben. Ook bij aanpassingen aan het Gehuurde dient de Huurder de wijzigingen hierin te registreren. 12.6 De Huurder wordt verplicht er zorg voor te dragen dat de bouw- en installatiedelen van het Gehuurde waarvoor de Huurder verantwoordelijk is gedurende de volledige huurperiode minimaal voldoen aan conditiescore 2 (goed, nieuwbouwkwaliteit met de eerste tekenen van feitelijke veroudering). Dit volgens NEN 2767. 12.7 De Gemeente wijst een ter zake kundig bureau aan (naar verwachting hetzelfde bureau dat het MJOP opstelt) 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. 12.8 Indien het Gehuurde niet aan de hiervoor genoemde conditiescore (minimaal 2) 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 expliciet verslag te worden uitgebracht over de uitvoering van de maatregelen in het hiervoor genoemde digitale logboek. Driejaarlijks worden één of meerdere extra overleggen gevoerd over de hiervoor beschreven conditiemetingen. 12.9 Huurder is, na schriftelijke ingebrekestelling waarin een redelijke termijn tot nakoming wordt geboden, in verzuim indien Huurder niet voldoet aan zijn in dit artikel opgenomen verplichtingen. De Gemeente is gerechtigd om die
-----------	--

verplichtingen zelf en op kosten van Huurder uit te (laten) voeren zodra Huurder in verzuim is.

- 12.10 Eén jaar voor einddatum van de huurperiode 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 huurperiode terug te brengen naar de vastgestelde conditiescores. Tijdens de laatste inspectieronde wordt ook vastgesteld op welke wijze het Gehuurde aan het einde van de huurperiode dient te worden opgeleverd aan de Gemeente. Indien de Huurder niet instemt met de resultaten van de inspectie, wordt in onderling overleg tussen de Gemeente 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.
- 12.11 Indien onderhouds- en vervangingswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren heeft de Huurder geen recht op schadeloosstelling.

Artikel 13

Energiekosten c.a. De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie en water met betrekking tot het Gehuurde en de kosten van chemicaliën zijn en komen volledig voor rekening en risico van de Huurder. Twee jaar (of langer als dit door Corona gewenst is) na ingebruikname van de Accommodatie worden door partijen de reële kosten bepaald voor energie, water en chemicaliën en vindt aanpassing plaats van de benodigde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten.

Artikel 14

- Inventaris
- 14.1 De Gemeente 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 3** van deze overeenkomst.
- 14.2 De Huurder is verantwoordelijk voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging van de aanwezige inventaris (met uitzondering van de niet op de KLVO-lijst voorkomende inventaris in de sporthal) en de daaraan verbonden kosten. De vervangen inventaris dient een gelijkwaardige kwaliteit te hebben ter beoordeling aan de gemeente. De Gemeente 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 Gemeente en Huurder andere afspraken zijn gemaakt. Deze aanvullende inventaris wordt gemeentelijk eigendom en maakt vanaf het moment van aanschaf onderdeel uit van het gehuurde.

Artikel 15

- Verzekeringen
- 15.1 Voor het Gehuurde is door de Gemeente in hoedanigheid van eigenaar een

verzekering is afgesloten voor de opstal en inventaris die in eigendom van de Gemeente is. Een kopie van de relevante bepalingen uit de verzekeringspolis is bijgevoegd als **bijlage 4**. De Huurder voorziet de Gemeente 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 letsels toegebracht aan (personeel van) Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de dekking van deze verzekering valt en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van Huurder. Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is.
- 15.3 De Huurder is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, zoals een machinebreukverzekering en een glasverzekering (in de opstalverzekering van de gemeente is alleen een glasverzekering voor grote schades opgenomen), 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 ter beschikking te stellen aan de Gemeente.
- 15.4 De Huurder is geen huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade aan het opstal, die niet door toedoen van Huurder is ontstaan.
- 15.5 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. Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het Gehuurde.

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 **waarbij er sprake is van verzuim**, 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 het Gehuurde, 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 het Gehuurde 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 het Gehuurde 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.
- 17.3 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.

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 met toestemming van de Gemeente door de huurder of in opdracht van de Gemeente aangebrachte voorzieningen, in de in artikel 8.2 genoemde staat van onderhoud, uitgezonderd normale slijtage en veroudering, 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.
- 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 en rechtsvorm	Huurder stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing van de (onderneming van) de Huurder 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 vooraf schriftelijke toestemming van de andere partij..
--------------------	---

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 postadres van de Huurder.
	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.
	22.4 Voorliggende huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de exploitatieovereenkomst die tussen de gemeente en Huurder/Exploitant voor het Gehuurde is aangegaan. Partijen kunnen niet op grond van beide overeenkomsten worden aangesproken voor schadeveroorzakende gebeurtenissen.

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 rechtbank Gelderland locatie Arnhem.

Artikel 25

Bijlagen

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

1. Situatietekeningen.
2. Meerjaren Onderhoudsplan d.d. xx (inclusief demarcatie)
3. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Druten:

De gemeente Druten:

Plaats en datum: xxx

Handtekening: xxx

Huurder xx

Plaats en datum: xxx

Handtekening: xxx

BIJLAGE 1: SITUATIETEKENINGEN

(Bijlage A bij Programma van Eisen versie dd 13 mei 2022)

BIJLAGE 2: MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN INCLUSIEF DEMARCATIE

(nog aan te leveren)

BIJLAGE 3: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE

(Bijlage B bij Programma van Eisen versie dd 13 mei 2022)