
CONCEPT HUUROVEREENKOMST, 18 maart 2022

ONDERGETEKENDEN,

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

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente zwembad Den Inkel c.a. in eigendom heeft.
hierna te noemen '**de accommodatie**';
2. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW;
3. De Gemeente het beheer en de exploitatie van de accommodatie volledig risicodragend wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit het besluit van de raad van de gemeente Reimerswaal d.d. 30 maart 2021;
4. Partijen ter zake van de uitoefening van de exploitatie van de accommodatie een separate exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen;
5. De Gemeente de accommodatie, 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 accommodatie 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 Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt het gebouw met inbegrip van de gebouw gebonden inrichting en het afgebakende terrein waarop de accommodatie is gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoeren).
Hierna te noemen '**het gehuurde**'.

Artikel 2

Huurprijs De Gemeente verhuurt het gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 september 2022 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen tegen een huurprijs (integrale kostprijs) van in totaal **€ 277.000** per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: tweehonderdzevenenzeventigduizend euro). Het prijspeil van de huurprijs is 2022.

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 september 2022 dan wel zoveel later als door partijen overeengekomen;
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het gehuurde onroerende zaken plaatselijk bekend als zwembad Den Inkel;
 - 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 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 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.
- 3.6 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 als een additionele vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten worden aangemerkt.

Artikel 4

Aard van het gebruik

- 4.1 De Huurder is gehouden het gehuurde te gebruiken als openbare voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Het is Huurder toegestaan om de accommodatie ook te gebruiken voor aan het gebruik als maatschappelijke voorziening ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten.
- 4.2 De bedrijfsvoering in de accommodatie 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 de accommodatie 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 van wegen 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 september 2022. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 september 2022, 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 in vier termijnen worden voldaan op rekening **xxx**, ten name van de gemeente Reimerswaal, met dien verstande, dat de verschuldigde huursom in de eerste week van het betreffende kwartaal door de Gemeente ontvangen dient te zijn. Indien de accommodatie 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, schaden en interesten.

Artikel 7

- Huurprijs-aanpassing
- 7.1 De Gemeente 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-Energie, code 045000 (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

- 8.1 De Gemeente stelt de accommodatie bedrijfs gereed 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 Huurder aanvaardt 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 en eventuele medegebruikers niet toegestaan om reclame-uitingen aan te brengen dan wel ruimte te bieden aan reclame-uitingen, die door (delen van) de bevolking als aanstootgevend kunnen worden ervaren.
- 9.4 Het is Huurder niet toegestaan de naam van de accommodatie te wijzigen.
- 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/of 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.
- 9.7 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 en sportieve 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 en risico van de Huurder komen de gehele huurperiode de kosten van alle onderhoudswerkzaamheden, zijnde planmatig onderhoud, preventief onderhoud en klachtenonderhoud, inclusief vervangingsinvesteringen aan accommodatie, installaties, vaste inventaris, het tot het gehuurde behorende omliggende terrein en terreininrichting, inclusief hekken en hagen. Het onderhoud van de openbare ruimte wordt door de gemeente uitgevoerd.
- 12.2 Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat alle bouw- en installatiedelen van de accommodatie op elementenniveau gedurende de huurperiode minimaal voldoen aan conditiescore 3 volgens NEN 2767. Geen sprake mag zijn van gebreken die betrekking hebben op de veiligheid en gezondheid van medewerkers of bezoekers van de accommodatie, technische vervolgschade en/of wet- en regelgeving
- 12.3 Indien bouw- en installatiedelen bij aanvang van deze huurovereenkomst niet voldoen aan conditiescore 3, dan krijgt de Huurder maximaal 2 jaar de gelegenheid dit te herstellen.
- 12.4 Huurder dient jaarlijks op basis van het in **bijlage 3** bij deze huurovereenkomst opgenomen invulformulier aspecten/prioriteiten matrix en de meerjaren onderhoudsplanung tot genoegen van Gemeente aan te tonen te voldoen aan de onder artikel 12.2 genoemde conditiescore.

- 12.5 De eerste rapportage zoals genoemd onder artikel 12.3 vindt binnen twee jaar na de start van het eerste exploitatiejaar plaats.
- 12.6 De Gemeente is gerechtigd om naar aanleiding van een rapportage of op enig ander moment middels een inspectie van de accommodatie te toetsen of daadwerkelijk aan de conditiescore 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.
- 12.7 De bij de toetsing zoals genoemd in artikel 12.5 geconstateerde afwijkingen van de onder artikel 12.2 genoemde conditiescore dienen op kosten van de 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 schriftelijk toestemming geeft.
- 12.8 Een half jaar voor einddatum van deze overeenkomst zal een laatste inspectie plaats vinden. Indien uit deze inspectie blijkt dat elementen van de accommodatie niet voldoen aan de onder artikel 12.2 genoemde conditiescore, dan is de Huurder verplicht om de betreffende onderdelen voor het einde van deze overeenkomst terug te brengen naar de vastgestelde conditiescores. Als dit niet gebeurt, dan zal de gemeente voor rekening van de Huurder de elementen terugbrengen op de onder artikel 12.2 genoemde conditiescore. Tijdens de laatste inspectieronde wordt ook vastgesteld op welke wijze de accommodatie aan het einde van de contractperiode dient te worden opgeleverd aan de gemeente.

Artikel 13

Energiekosten c.a. De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie en water met betrekking tot het Gehuurde zijn en komen volledig voor rekening en risico van de Huurder.

Artikel 14

- Inventaris
- 14.1 De Gemeente is eigenaar van de in de accommodatie 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 4** 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. Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ict, computers, telefoons en promotiemateriaal is eigendom van de Huurder. Alle in de accommodatie 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. Bedrijfsschade wordt meeverzekerd met een uitkeringstermijn van 13 weken en een wachttijd van 2 werkdagen.
- 15.3 Voor de in de accommodatie aanwezige inventaris is door de Gemeente een inboedel/inventarisverzekering afgesloten. De Huurder voorziet de Gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in de accommodatie 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 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 accommodatie door een schade aan het opstal, die niet door toedoen van Huurder is ontstaan.
- 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.

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:
- een toerekenbare tekortkoming van een der partijen en mits er sprake is van verzuim of
 - 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 accommodatie, 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 accommodatie 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 accommodatie 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 | <p>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.</p> <p>19.2 Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente.</p> <p>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.</p> |
|---------------------------|---|

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 | <p>21.1 De Huurder is niet toegestaan zijn rechten en plichten, voortvloeiende uit deze overeenkomst, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente aan derden over te dragen.</p> <p>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.</p> |
|--------------------|--|

Artikel 22

- | | |
|-----------------------|---|
| Overige
bepalingen | <p>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.</p> <p>22.2 De Gemeente vrijwaart Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, die dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.</p> <p>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.</p> <p>22.4 De algemene voorwaarden en/of andere gebruikelijke bestendige bedingen van de Huurder worden uitdrukkelijk uitgesloten.</p> |
|-----------------------|---|

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 bevoegde rechter in het arrondissement te Zeeland-West-Brabant.

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. Inkoopvoorwaarden gemeente Reimerswaal
2. Situatietekening.
2. Invulformulier aspecten/prioriteiten matrix.
3. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Reimerswaal:

De gemeente Reimerswaal:

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

xxx

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

BIJLAGE 1: INKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE REIMERSWAAL

BIJLAGE 2: SITUATIETEKENING

BIJLAGE 3: INVULFORMULIER ASPECTEN/PRIORITEITEN MATRIX

BIJLAGE 4: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE