

ONDERHUUROVEREENKOMST
kantoorruimte en andere bedrijfsruimte
(in de zin van artikel 7:290 BW)

ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **OPTISPORT HILVERSUM B.V.**, mede handelend onder de naam **Zwembad de Lieberg**, statutair gevestigd te Hilversum voor de uitvoering van deze overeenkomst domicilie kiezende te kantoorhoudende te Jan van der Heijdenstraat 170, 1221 EN HILVERSUM, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32064628, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Optisport Groep B.V., hierbij middellijk rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer E. van Iersel,

hierna te noemen: "**Optisport**";

en:

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Denco B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende te Jac. P. Thijssenplein 100, 1221 LR Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32066781, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer D.J. Drieënhuizen, hierna te noemen: "**Onderhuurder**";

hierna ook gezamenlijk te noemen 'Partijen' of individueel 'Partij';

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- 1 De Gemeente Hilversum (hierna 'de Gemeente') eigenaar is van een perceel met daarop onder andere gevestigd , **Het Jongerencentrum, Zwembad de Lieberg en Café De Lieberg**, gelegen aan respectievelijk Jan van der Heijdenstraat 168B, 170 ~~en 170~~, 1221 EN Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum R05930, hierna te noemen '**de Accommodatie**';
- 2 De Gemeente de exploitatie van de Accommodatie per 1 januari 1997 heeft opgedragen aan Optisport en hiertoe een Huur- & Exploitatieovereenkomst hebben gesloten, hierna te noemen '**de Hoofdhuurovereenkomst**';
- 3 Optisport op basis van artikel 2.4 van de gesloten hoofdovereenkomst gerechtigd is om gedeelten van de Accommodatie onder te verhuren mits zulks niet in strijd is met de bestemming en onderdeel uitmaakt van de normale exploitatie;
- 4 Optisport bereid is om een gedeelte van de Accommodatie als horecavoorziening onder te verhuren aan Onderhuurder;
- 5 Onderhuurder bereid is om een gedeelte van de Accommodatie als horecavoorziening voor eigen rekening en risico te exploiteren en te onderhuren van Optisport;
- 6 Onderhuurder bekend is met de eis van de Gemeente dat Optisport zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente geen contractuele verplichtingen aan kan gaan waarvan de geldigheidsduur langer is dan de duur van de overeenkomst tussen Optisport en de Gemeente.
- 7 Optisport op basis van hetgeen bij hiervoor genoemde punt is vermeld, toestemming van de Gemeente heeft verkregen om de horecavoorziening van de Accommodatie ook wel bekend als 'Café de Lieberg' onder te verhuren, welke toestemming als **bijlage 1** bij deze onderhuurovereenkomst is gevoegd;
- 8 Onderhuurder zich volledig beseft dat de horecavoorziening dienstig en ondergeschikt is aan de exploitatie van de Accommodatie;

- 9 Onderhuurder tegelijkertijd met deze huurovereenkomst een Service Level Overeenkomst aangaat met Optisport, welke als **bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd en onlosmakelijk is verbonden aan deze onderhuurovereenkomst;
- 10 Partijen de afspraken omtrent de onderverhuur van Optisport aan Onderhuurder en de onderhuur van Onderhuurder van Optisport nader willen vastleggen in onderhavige onderhuurovereenkomst;

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Aanhef, zekerheid

- 1.1 De overwegingen in de aanhef hierboven maken integraal deel uit van deze onderhuurovereenkomst.
- 1.2 Van de zijde van Optisport wordt deze onderhuurovereenkomst gesloten onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Onderhuurder (na onderzoek daartoe door Optisport) naar het oordeel van Optisport voldoende kredietwaardig blijkt om de verplichtingen vervat in deze overeenkomst na te komen.
- 1.3 Indien op enig moment bij Optisport twijfel mocht bestaan omtrent de kredietwaardigheid van Onderhuurder, dan heeft Optisport ook het recht om, alvorens (verder) te presteren, van Onderhuurder te eisen dat vooruitbetaling door Onderhuurder plaatsvindt of dat deze een deugdelijke zekerheid stelt, ter hoogte van de bedragen die Optisport, al dan niet opeisbaar, op grond van deze overeenkomst van Onderhuurder heeft of zal hebben te vorderen, zulks ter beoordeling van Optisport.

Artikel 2. Het gehuurde, bestemming en gebruik

- 2.1 De onderhuurovereenkomst heeft betrekking op: de horecavoorziening van de Accommodatie ook wel bekend onder de naam Café de Lieberg, gelegen aan Jan van der Heijdenstraat 176, 1221 EN te Hilversum, zoals in kleur is aangegeven op de als **bijlage 3** aan deze onderhuurovereenkomst gehechte en door partijen geparafeerde tekening, hierna ook te noemen: **"het Gehuurde"**.
- 2.2 Het Gehuurde mag uitsluitend worden geëxploiteerd als horecavoorziening overeenkomstig de bestemming zoals deze is afgesproken conform bestemming en gebruik in de Hoofdovereenkomst tussen de Gemeente en Optisport, wat inhoudt dat de exploitatie te allen tijde een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van c.q. ten dienste staat van de totale bestemming en gebruik van de Accommodatie. Wijziging van de bestemming als verwoord in dit artikel, waaronder ook wordt verstaan het bieden van andere commerciële diensten/faciliteiten dan die direct voortvloeien uit bezoek van gebruikers aan de Accommodatie, is slechts mogelijk met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van zowel Optisport als de Gemeente Hilversum. Het gebruik van het Gehuurde dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde wet- en regelgeving terzake alsmede de geldende vergunnings- en ontheffingsvoorschriften.
- 2.3 Het is Onderhuurder niet toegestaan om veranderingen of aanpassingen aan te brengen in of aan het Gehuurde zonder voorafgaand overleg met Optisport. Voor veranderingen of aanpassingen die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of verwijderd kunnen worden, dient eerst schriftelijk toestemming te worden verkregen van Optisport en de Gemeente Hilversum. Van noemenswaardige kosten is sprake wanneer de te maken totaal-kosten een bedrag van € 100,- overschrijden (waarbij ook eerdere gemaakte veranderingen of aanpassingen bij de berekening van dit totaalbedrag zullen worden meegerekend). Optisport is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het Gehuurde. Bij beëindiging van de Onderhuurovereenkomst heeft Onderhuurder geen recht op enige vergoeding wegens aan het Gehuurde aangebrachte veranderingen, aanpassingen of verbeteringen.



- 2.4 De bestaande inrichting en inventaris van het Gehuurde, zoals is opgenomen in **bijlage 4**, komt geheel voor rekening en risico van Onderhuurder. Bij het einde van de onderhuurovereenkomst zorgt Onderhuurder ervoor dat de in bijlage 4 genoemde zaken in dezelfde staat zullen worden opgeleverd als waarin deze verkeerden bij het aangaan van de onderhuurovereenkomst, behoudens normale. Overige afspraken ten aanzien van de inrichting en inventaris van het Gehuurde zijn opgenomen in de Service Level Overeenkomst.
- 2.5 Onderhuurder is verplicht ervoor te zorgen dat zij, dan wel derden die voor haar werkzaam zijn, dan wel gebruikers van het Gehuurde, geen overlast aan de naburige gebruikers van de Accommodatie c.q. aan de naburige percelen zal/zullen aandoen. Meer in het algemeen zal Onderhuurder haar bedrijf uitoefenen zoals dat een goed (onder)huurder betaamt.
- 2.6 In verband met de APV-bepalingen vanuit de Gemeente omtrent het plaatsen van (licht-)reclame en of soortgelijke, dient Onderhuurder in overleg met Optisport van tevoren toestemming te verkrijgen van de Gemeente voor het plaatsen daarvan.
- 2.7 Op alle zaken/goederen welke Onderhuurder, na oplevering van het gehuurde in het gehuurde achterlaat, kunnen door Onderhuurder geen rechten meer worden ontleend.
- 2.8 Bij het einde van de huurperiode is Onderhuurder verplicht het Gehuurde tijdig, schoon en in goede staat te ontruimen, daaronder begrepen personen of bedrijven die met of zonder toestemming van Optisport enig recht van gebruik van het gehuurde of een deel daarvan heeft of denkt te hebben, ter beschikking aan Optisport te stellen. Onderverhuurder vrijwaart Optisport voor alle aanspraken van derden in dit verband.
- 2.9 Partijen houden minimaal 2 x per jaar een overleg waarin zaken omtrent deze onderhuurovereenkomst, de algemene gang van zaken alsmede prognoses en plannen met elkaar worden besproken.

Artikel 3. Algemene Voorwaarden

- 3.1 Op deze onderhuurovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken in juli 2003 en gedeponeerde bij de griffie van de rechtbank Den Haag onder nummer 72/2003, waarvan een exemplaar als **bijlage 5** aan deze onderhuurovereenkomst is gehecht, hierna ook te noemen: de "Algemene Bepalingen". De inhoud van deze bepalingen is partijen bekend.
- 3.2 Deze Algemene Bepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover daarvan in deze onderhuurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 4. Duur, verlenging, opzegging

- 4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van een onderhuurperiode van vijf jaar ingaande op 1 April 2013 en eindigende op 31 Maart 2018.
- 4.2 Na het verstrijken van de eerste huurtermijn van 5 jaar, verkrijgt Onderhuurder van rechtswege een optie voor verlenging van een tweede onderhuurperiode van 5 jaar. Onderhuurder wordt geacht van deze optie gebruik te hebben gemaakt indien zij niet vóór 31 Maart 2017 op de in artikel 4.3 beschreven wijze heeft opgezegd.
- 4.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats uitsluitend door opzegging door een der partijen tegen het einde van een onderhuurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.
- 4.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit of per aangetekend schrijven. De instemming ervan dient door de andere Partij schriftelijk binnen 6 weken na ontvangst te worden bevestigd.



- 4.5 Zoals ook aangegeven bij punt 6 in de considerans kan deze onderhuurovereenkomst, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente niet gesloten worden. Indien partijen, waaronder de Gemeente, alsnog de wens hebben om de huurrelatie, na afloop van deze onderhuurovereenkomst zoals vermeld bij 4.2, opnieuw in een overeenkomst vast te leggen, zullen partijen uiterlijk 18 maanden voor het einde van deze onderhuurovereenkomst hiertoe met elkaar in overleg treden. Onderhuurder kan geen rechten ontlenen aan het niet plaatsvinden van een dergelijk overleg en dient daar, zo nodig, zelf op aan te sturen.
- 4.6 Partijen hebben het recht deze overeenkomst te allen tijde, na schriftelijke ingebrekestelling met onmiddellijke ingang en met recht op schadevergoeding, tussentijds te beëindigen;
- a. bij staking van de onderneming;
 - b. indien een faillissement is aangevraagd, c.q. een partij failliet wordt verklaard of in liquidatie treedt, ten gevolge waarvan vaststaat dat de uit deze onderhuurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nagekomen zullen kunnen worden;
 - c. indien door nalatigheid door een van de Partijen het Gehuurde wegens bestuursdwang is gesloten;
 - d. indien betrokkenheid blijkt door ernstige verdenkingen en aantoonbare aanwijzingen, bij een ernstig vermogensdelict waardoor de positie van de andere Partij in gevaar wordt gebracht.
 - e. indien Onderhuurder de bedrijfsvoering niet heeft uitgevoerd zoals het een goed Onderhuurder betaamt onder meer zoals hetgeen is overeengekomen huurovereenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende SLO (Bijlage 2) herhaaldelijk niet nakomt.
- 4.7 Indien met wederzijds goedvinden van Partijen de tot stand gekomen onderhuurovereenkomst eerder en zonder dat een situatie als genoemd in artikel 4.1 tot en met 4.6 van toepassing is eindigt, zullen deze afspraken schriftelijk worden vastgelegd in een ontbindingsovereenkomst, zonder welke schriftelijke vastlegging een dergelijke afspraak geen werking heeft.

Artikel 5. Onderhoud

- 5.1 Onderhuurder is verplicht zorg te dragen voor het uitvoeren van geringe en dagelijkse reparaties en onderhoud als bedoeld in de wet (artikel 7:217 BW) en de Algemene Bepalingen (bijlage 5). Bij twijfel over het karakter van benodigde reparaties en onderhoud zal Onderhuurder direct in overleg treden met Optisport en zullen Partijen gezamenlijk vastleggen voor wiens rekening het betreffende onderhoud dient te geschieden. Het aanbrengen van wijzigingen in het gehuurde is in geen geval toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming is verkregen van Optisport en de Gemeente, zoals ook aangegeven in artikel 2.3 van deze onderhuurovereenkomst. Het onderhoud van deze aangebrachte zaken is voor rekening van Onderhuurder.
- 5.2 Partijen zullen tegen het einde van elk kalenderjaar met elkaar overleg hebben over een bijdrage van Onderhuurder aan Optisport aan de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijk binnen- en buitenruimtes behorende tot de Accommodatie. De in dit verband te maken afspraken zullen alsdan telkens per 1 januari van het jaar effectief zijn (en dus voor het eerst per 1 januari 2014).

Artikel 6. Inventaris en Inrichting

- 6.1 Onderhuurder gaat voor eigen rekening en risico een investering doen aan het Gehuurde, ten behoeve van het geschikt maken van het Gehuurde voor Onderhuurder. Deze investering heeft de instemming van Optisport. Instemming kan door Optisport worden verleend zodra zij hiervoor goedkeuring van de eigenaar van de Accommodatie heeft verkregen. De goedkeuring alsmede een overzicht van de door Onderhuurder gedane investeringen is als **bijlage 6** aan deze onderhuurovereenkomst gehecht.
- 6.2 Onderhuurder investeert verder in de inrichting en losse inventaris van het Gehuurde en komt derhalve geheel voor rekening en risico van Onderhuurder. Een overzicht van de door de Onderhuurder gedane investering in inrichting en losse inventaris is als **bijlage 7** aan deze onderhuurovereenkomst gehecht.
- 6.3 Indien ten gevolge van wetten, besluiten of andere overheidsmaatregelen, dan wel voorschriften van openbare nutsbedrijven, aanpassingen en/of verbeteringen noodzakelijk blijken om de Ac-



commodatie volgens de overeengekomen bestemming te kunnen blijven gebruiken, zullen Partijen met elkaar in overleg treden ten aanzien van de eventuele gevolgen voor de huurprijs.

Artikel 7. Betalingsverplichting, betaalperiode, bankgarantie

- 7.1 De betalingsverplichting van Onderhuurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de vergoeding voor eventuele bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting, waarbij de afspraken van deze bijkomende diensten en leveringen zullen worden opgenomen in de Service Level Overeenkomst;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien Partijen een met omzetbelasting belaste huurprijs zijn overeengekomen.
- 7.2 De aanvangshuurprijs bedraagt op jaarbasis Euro 18.375,-- (zegge; achttienduizenddriehonderdenvijfenzeventig euro). voor al het gehuurde zoals omschreven in artikel 2.1. Indien de huur gedurende het kalenderjaar aanvangt, wordt de huurprijs naar rato van de resterende periode berekend.
- 7.3 De door Onderhuurder te verrichten betalingen aan Optisport zijn in een totaalbedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperioden van een maand. Het verschuldigde bedrag moet vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

Jaarlijks is Huurder voor de maanden januari, februari, maart, april, mei, september, oktober, november en december een huurprijs van Euro 1.750,-- (zegge; duizendenzevenhonderdenvijftig euro) excl. BTW en voor de maanden juni, juli en augustus een huurprijs van Euro 875,-- (zegge; achthonderdenvijfenzeventig) excl. BTW in een totaalbedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in achtereenvolgende betaalperioden van een maand. Het verschuldigde bedrag moet vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

Optisport zal hiertoe aan Huurder maximaal 30 dagen voor vervaldatum een factuur uitreiken, gedateerd op vervaldatum. Het factuurbedrag wordt geïncasseerd middels automatische incasso op vervaldatum. Op de factuur zal afzonderlijk staan aangegeven:

- de huurprijs,
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege aan Huurder eventueel verzorgde bijkomende diensten en leveringen,

waarbij de betreffende bedragen exclusief omzetbelasting worden aangeduid en vervolgens worden vermeerderd met de toe te passen omzetbelasting. De eerste betaalperiode zal betrekking hebben op de maand mei 2013 voor de huur van de ruimte(n) als omschreven in artikel 2.1 van deze overeenkomst.

Indien Optisport geen factuur stuurt aan Onderhuurder, is Onderhuurder nog steeds gehouden om de door haar verschuldigde betalingen tijdig aan Optisport te voldoen.

- 7.4 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2014, aangepast aan de hand van het Consumenten Prijsindexcijfer als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek en wel als volgt:

Huurprijs januari 200y= tarief 200(y-1) x ((jaarreeks CPI september 200(y-1)/jaarreeks CPI september 200(y-2))

In woorden: de tot dan geldende huurprijs wordt vermenigvuldigd met een breukgetal, waarvan de teller is het jaarprijsindexcijfer van de maand september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de huurprijs geldt en de noemer is het jaarprijsindexcijfer van de maand september, geldende voor het aan dat kalenderjaar voorafgegane kalenderjaar.

- 7.5 Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 7.4 is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de markt te verlangen. Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 januari 2015 en vervolgens steeds na een periode van 1 jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de markt. Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken, dan stelt hij de andere partij daarvan door middel van een aangetekende brief met be-



richt van ontvangst, in kennis uiterlijk 5 maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zou moeten ingaan. Wanneer partijen binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de markt zijn gekomen, is het gestelde in artikel 9.4 van de Algemene bepalingen van toepassing.

- 7.6 Indien een vergoeding voor eventuele bijkomende leveringen en diensten is afgesproken en is opgenomen in de Service Level Overeenkomst, dan wordt deze bepaald overeenkomstig artikel 16 van de Algemene bepalingen. Op deze vergoedingen wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 7.8 Onderhuurder zal bij het aangaan van deze overeenkomst een waarborgsom verstrekken. Het bedrag is gelijk aan 1x het maandtermijnbedrag inclusief BTW. Daarnaast zal tot zekerheid voor de betaling van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst een pandrecht worden gevestigd op alle voor eigen rekening en risico door Onderhuurder huidige en toekomstige losse inventaris en inrichting, alle huidige en toekomstige voorraden. De akte van vestiging van pandrecht zal als **bijlage 8** bij deze overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 8. Omzetbelasting

- 8.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. Onderhuurder is over de vergoeding voor de eventuele investering aan het Gehuurde, de inrichting en losse inventaris en eventuele bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. Bij belaste verhuur geldt dit ook voor de huurprijs. De omzetbelasting wordt door Optisport in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de eventuele vergoeding voor de investering aan het Gehuurde, de inrichting en losse inventaris en bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan..
- 8.2 Onder verwijzing naar Wet op de Omzetbelasting 1968 art 1. lid 1 onderdeel 5 sub 5. en Besluit van de Staatssecretaris van Financiën d.d. 10 april 1996, gewijzigd bij Besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571 zien partijen af van indiening van een gezamenlijk optieverzoek bij de inspecteur der belastingen en verklaren hierbij een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 April 2013;
 - het eerste boekjaar van Huurder vangt aan op 1 April 2013 en eindigt op 31 december van het lopende jaar;
 - Onderhuurder verklaart dat voor het gebruik van de gehuurde onroerende zaak als bedoeld in artikel 2.1 tenminste 90% recht op aftrek van BTW bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
 - Onderhuurder verklaart deze onderhuurovereenkomst in haar administratie op te zullen nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 8.3 Onderhuurder verklaart door ondertekening van deze onderhuurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Onderhuurder, dat zij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 8.4 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur is voldaan, dan dient Onderhuurder Optisport daarvan binnen vier weken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Onderhuurder ondertekende verklaring, met afschrift aan haar belastinginspecteur.

Artikel 9. Aansprakelijkheid

- 9.1 Onderhuurder verklaart door ondertekening van deze onderhuurovereenkomst en tevens door de feitelijke ingebruikname van het Gehuurde c.a. dat zij dit alles in goede en deugdelijke staat heeft aangetroffen en aanvaard. Bij aanvang en einde van de huurperiode wordt een proces-verbaal van oplevering opgesteld. Het proces-verbaal van oplevering bij aanvang van de huurperiode wordt als **bijlage 9** bij deze onderhuurovereenkomst gevoegd. Beschadigde zaken zullen door Onderhuurder voor haar rekening worden hersteld of vernieuwd.



- 9.2 Optisport is niet aansprakelijk voor enige schade aan goederen of personen tijdens of in verband met het gebruik door Onderhuurder van het Gehuurde c.a. Onderhuurder vrijwaart zowel Optisport als de Gemeente c.a. voor iedere aanspraak van derden terzake van door deze derden geleden en/of te lijden schade, welke het gevolg is van en/of verband houdt met het gebruik van het Gehuurde/de betreffende ruimtes, c.q. faciliteiten.
- 9.3 Onderhuurder en degenen die haar vergezellen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle schade van Optisport, welke is of mocht ontstaan als direct of indirect gevolg van een aan Onderhuurder toe te rekenen tekortkoming en/of onrechtmatige daad (daaronder begrepen overtreding van de huisregels), begaan door Onderhuurder en/of de bezoeker(s) die haar vergezelt/vergezellen, alsmede voor alle schade die is veroorzaakt door enig dier en/of enige stof en/of enige zaak waarvan Onderhuurder houder is of die onder diens toezicht staat/staan.
- 9.4 Gemis van huurgenot, voortvloeiende uit enige handeling door of namens Optisport in verband met wanprestatie van Onderhuurder, geeft Onderhuurder geen enkel recht op compensatie, verrekening, opschorting, schadevergoeding of vermindering van de huurprijs.
- 9.5 Onderhuurder zal zich in verband met een en ander (voor haar rekening en risico) zo adequaat als mogelijk is verzekeren en verzekerd houden bij een te goeder naam en faam bekend staand verzekeraar. Onderhuurder is gehouden op eerste verzoek van Optisport per omgaande een kopie van haar verzekeringspolis en overige verzekeringspapieren aan Optisport te verstrekken.

Artikel 10. Overige bepalingen

- 10.1 Indien met Partijen meer (rechts)personen worden aangeduid, dan zullen deze allen hoofdelijk gehouden zijn tot nakoming van alle voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- 10.2 Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts van kracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.
- 10.3 Bij tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en de bijbehorende contractdocumenten prevaleren de afspraken in de overeenkomst boven die van de bijbehorende contractdocumenten. De bijbehorende contractdocumenten zijn onderling gelijk in rang.
- 10.4 Indien een of meerdere in deze overeenkomst opgenomen artikelen ongeldig of nietig blijken te zijn heeft dit geen gevolgen voor de overige in deze overeenkomst opgenomen artikelen. In dat geval treden Partijen met elkaar in overleg om te betreffende ongeldige of nietige artikelen aan te passen naar rechtsgeldige artikelen waarbij het doel en de aard van deze overeenkomst zoveel als mogelijk gerespecteerd blijft.
- 10.5 Eventuele algemene voorwaarden van de Onderhuurder zijn op deze Onderhuurovereenkomst niet van toepassing.

Artikel 11. Domicilie, rechtskeuze, bevoegde rechter

- 11.1 Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van Onderhuurder aan Optisport, welke verband houden met de uitvoering van deze overeenkomst, gericht aan het adres van het kantoor van Optisport te Jan van der Heijdenstraat 170, 1221 EN HILVERSUM.
- 11.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 11.3 Er is sprake van een geschil nadat een van de partijen zulks in een aangetekende brief aan de andere partij kenbaar maakt.
- 11.4 Partijen wijzen een bevoegde rechter te Rotterdam bij uitsluiting aan, om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

ALDUS OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND IN TWEEVOUD,



Plaats:
Optisport:

datum:
25-3-2015

Plaats:
Onderhuurder

datum:



namens deze; Optisport Groep B.V.
De heer E. van Iersel
Algemeen Directeur

De heer D.J. Drieënhuizen
Eigenaar/Directeur

BIJLAGEN:

1. toestemming Gemeente;
2. Service Level Overeenkomst;
3. de door partijen gewaarmerkte tekeningen van het gehuurde;
4. overzicht bestaande inrichting en losse inventaris;
5. Algemene Bepalingen;
6. Overzicht investering aan het Gehuurde door Onderhuurder
7. Overzicht investering inrichting en losse inventaris Onderhuurder
8. Akte vestiging pandrecht
9. proces-verbaal van oplevering.

Bijlage 1 Toestemming Gemeente:

Paraaf Optisport;



Pagina 9 van 24

Paraaf Onderhuurder;



Bijlage 2 Service Level Overeenkomst:

ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **OPTISPORT HILVERSUM B.V.**, mede handelend onder de naam **Zwembad de Lieberg**, statutair gevestigd te Hilversum voor de uitvoering van deze overeenkomst domicilie kiezende te kantoorhoudende te Jan van der Heijdenstraat 170, 1221 EN HILVERSUM, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32064628, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Optisport Groep B.V., hierbij middellijk rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer E. van Iersel,

hierna te noemen: “**Optisport**”;

en:

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Denco B.V.**, statutair gevestigd te Hilversum en kantoorhoudende te Jac. P. Thijssenplein 100, 1221 LR Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32066781, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer D.J. Drieënhuizen, hierna te noemen: “**Onderhuurder**”;

hierna ook gezamenlijk te noemen ‘Partijen’ of individueel ‘Partij’;

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. Deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de onderhuurovereenkomst ter zake het Gehuurde van de Accommodatie, gelegen aan de Jan van der Heijdenstraat 176, 1221 EN te Hilversum, zoals deze tussen partijen werd gesloten op 1 April 2013,
2. De doelstellingen van deze overeenkomst zijn enerzijds het creëren van een optimale samenwerking tussen Optisport en Onderhuurder, anderzijds het beschermen van de belangen van Optisport,
3. Bijna alles genoemd in deze overeenkomst heeft betrekking op wettelijke voorschriften voor het voeren van een horecabedrijf alsmede de bijkomende leveringen en diensten. De overeenkomst heeft o.a. betrekking op vestigingseisen, de ARBO-wet, brandpreventie, hygiëne en op HACCP-voorschriften, energie en overige gebruikers afspraken,
4. Optisport legt Onderhuurder hiermede geen ongewone verplichtingen op, maar vindt het in verband met de bescherming van haar belangen onaanvaardbaar indien deze wettelijke verplichtingen door Onderhuurder niet nagekomen zouden worden,
5. Partijen regelen in aanvulling op de onderhuurovereenkomst het navolgende betreffende de uitoefening van het horecabedrijf door Onderhuurder.

EN KOMEN HET NAVOLGENDE OVEREEN:

A. Algemene verplichtingen van Onderhuurder

1. Onderhuurder is gehouden zorg te dragen voor alle benodigde vergunningen voor de uitoefening van haar bedrijf. Onderhuurder verklaart bij dezen te beschikken over de wettelijk verplichte diploma's en certificaten, benodigd voor het uitbaten van een horecabedrijf, en kan een bewijs van goed gedrag tonen. Ten bewijze hiervan wordt aan deze overeenkomst een kopie van de horecavergunning van Onderhuurder gehecht, **Bijlage 2a**,
2. Onderhuurder zal alles vermijden dat de exploitatie van de horecavoorziening in strijd met wetten, besluiten en/of verordeningen, de openbare orde of goede zeden zou kunnen brengen,

3. Onderhuurder zorgt ervoor dat er tijdens de openingstijden altijd een ter verantwoording te roepen persoon aanwezig is die wettelijk bevoegd is tot uitoefening van een horecabedrijf,
4. Onderhuurder draagt zorg voor de aanwezigheid van voldoende ter zake kundig personeel en laat deze volgens de wettelijke ARBO normen werken,
5. Onderhuurder laat geen personen in de horecavoorziening werken of achter de bar aanwezig zijn die volgens de wet de daarvoor minimum leeftijd nog niet bereikt hebben. Hieronder valt ook de aanwezigheid van (meehelpend) kinderen,
6. Onderhuurder is niet bevoegd op enigerlei wijze naam of voor rekening van Optisport te handelen,
7. De openingstijden van de horecavoorziening zijn afgestemd op het gebruik van bezoekers van de Accommodatie. Deze tijden worden in overleg met Optisport vastgelegd.
8. Onderhuurder dient toegang te verlenen tot de horecavoorziening aan alle bezoekers van wedstrijden en/of oefeningen van de Accommodatie,
9. Onderhuurder zal bij klachten, storingen en calamiteiten onverwijld contact opnemen met de beheerder van dienst,
10. Met uitzondering van de eigenaarslasten zijn alle lasten, die door of vanwege het gebruik van de horecavoorziening zijn of worden opgelegd, voor rekening van Onderhuurder,
11. Indien Optisport wegens de horecavoorziening mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe genaamd ook, is Onderhuurder verplicht deze gebruiksbelasting aan Optisport te vergoeden. Optisport zal Onderhuurder hiervoor apart een nota zenden,
12. Het voorschot van het verbruik van Gas, Electra en Water m.b.t. het Gehuurde bedraagt Euro 300,-- (zegge; driehonderd euro). Deze kosten zullen op basis van hetgeen in artikel 5 van de Onderhuurovereenkomst is afgesproken worden berekend aan Onderhuurder. Afrekening vindt plaats na afloop het boekjaar op basis van de werkelijke afname d.m.v. opname van de meterstanden,
13. Onderhuurder is verplicht Optisport terstond op de hoogte te brengen, indien aan het Zwembad schade dreigt te geschieden of is geschied. Hetzelfde geldt indien zich gebreken aan het Zwembad voordoen,
14. Onderhuurder draagt zorg voor de afvoer van haar eigen afval. De kosten van vuilcontainer(s) zijn voor rekening en risico van Onderhuurder,
15. Onderhuurder zal zich te alle tijde als goed huisvader te gedragen en op te stellen,
16. Onderhuurder is verplicht op verzoek van Optisport, door haar aangekondigde personen in het Gehuurde toe te laten ten behoeve van inspectie van de horecavoorziening opdat zij kan toetsen of de gewenste kwaliteit- en service niveau van de horecafaciliteit binnen haar exploitatie gewaarborgd blijft.
17. Onderhuurder is bekend met en accepteert dat het voor HZC De Robben is toegestaan in haar verenigingsruimte gedurende de openingstijden zoals omschreven op de aan HZC De Robben verstrekte verenigingsvergunning en onder de navolgende voorwaarden dranken en etenswaren te verstrekken;
 - a. voor zover bekend zijn de volgende openingstijden omschreven op de vergunning; maandag tot en met vrijdag van 18:00 tot 24:00 uur, zaterdag van 15:00 tot 23:00 uur, zondag van 09:00 tot 20:00 uur en op feestavonden en speciale evenementen;
 - b. de verenigingsruimte mag niet ter beschikking worden gesteld voor bruiloftsfeesten of partijen van individuen of derden;
 - c. tijdens de openingstijden als genoemd bij punt 17.a is de toegang tot de verenigingsruimte enkel voorbehouden aan verenigingsleden van HZC De Robben en Torpedo alsmede bezoekende verenigingen;



- d. de door HZC De Robben te hanteren prijzen zullen ten hoogste tot 20% mogen afwijken van de in het Gehuurde gehanteerde prijzen.
- Wijzigingen ten aanzien van dit artikel zal na overleg met alle betrokken partijen schriftelijk worden bevestigd en bij deze overeenkomst worden gevoegd.

B. Verzekeringen

18. Onderhuurder sluit een afdoende brand – en waterschadeverzekering af, welke ook schade elders in het gebouw dekt, veroorzaakt door calamiteiten vanuit het Gehuurde. Deze verzekering dient Optisport te vrijwaren van alle risico's van schade die kunnen voortkomen uit de bedrijfsvoering door Onderhuurder. Partijen zullen in overleg tot een adequate verzekering en dekking voor dit soort calamiteiten komen. Ter voorkoming van onnodige dubbele verzekeringen is dit overleg wenselijk,
19. Onderhuurder sluit een afdoende aansprakelijkheidsverzekering af.
20. Optisport zal ter zake van het Gehuurde een opstal- en brandverzekering afsluiten,
21. Kopieën van de polissen van bovengenoemde verzekeringen worden aan deze overeenkomst gehecht, **Bijlage 2b**.

C. Brandpreventie en veiligheid

22. Onderhuurder is verantwoordelijk voor de aanwezigheid van bereikbaarheid van de door de plaatselijke brandweer voorgeschreven draagbare brandbluscilinders en andere brandpreventie middelen in het Gehuurde. Onderhuurder installeert de brandpreventie middelen op de door de brandweer aangewezen plaats in het Gehuurde,
23. Optisport zorgt voor de door de plaatselijke brandweer voorgeschreven bouwkundige brandvertragende maatregelen en zorgt voor de aanwezigheid van de voorgeschreven vaste brandhaspels. Voorts installeert Optisport verlichte vluchtwegmarkeringen,
24. Onderhuurder is verantwoordelijk voor de vrije toegankelijkheid van vluchtwegen en vluchtdeuren alsmede de toegankelijkheid van de brandhaspels en de werking van de vluchtwegverlichting. Vluchtwegen en vluchtdeuren dienen te allen tijde zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde vrij van obstakels te zijn. De vluchtdeuren dienen tijdens de openingstijden niet op slot te zijn,
25. Onderhuurder laat jaarlijks de geïnstalleerde brandblusmiddelen door een onafhankelijke en gecertificeerde instantie op hun functioneren controleren,
26. Met betrekking op incidentele sfeer verhogende inrichtingen van het Gehuurde (zoals kerst-carnaval – en andere feestversieringen) kiest Onderhuurder voor moeilijk brandbare materialen of voor een behandeling met brandvertragende middelen. Onderhuurder laat zich hiervoor adviseren door de plaatselijke brandweer,
27. In verband met de mogelijke aanwezigheid van agressieve middelen (zoals ontstoppingsvloeistof, afwasmiddel voor de vaatwasser e.d.) zorgt Onderhuurder voor de aanwezigheid van persoonlijke veiligheidsmiddelen, zoals een veiligheidsbril, rubber handschoenen en een spatdicht overschoort,
28. Onderhuurder zorgt voor de aanwezigheid van een “eerste hulp” verbanddoos en plaatst deze op een goed bereikbare en zichtbare plaats.

D. HACCP, hygiëne en schoonmaak

29. Onderhuurder verplicht zich te werken volgens het HACCP systeem en zal haar medewerkers binnen dit systeem opleiden,
30. Indien van toepassing, zal bij gebruik van de algemene ruimten als hal en toiletten, zal Onderhuurder bij gebruik door partijen of grote drukte deze zelf schoonhouden.



E. Assortiment

31. Onderhuurder mag slechts ter verkoop aanbieden die producten en diensten die zijn toegestaan op basis van de geldende Drank – en Horecawetgeving en verleende vergunning,
32. Onderhuurder is verplicht de prijzen duidelijk en op een voor het publiek zichtbare wijze aan te duiden met daarbij de vermelding dat alle prijzen inclusief B.T.W. en bedieningsgeld zijn.

F. Reclame

33. Reclame uitingen buiten Het Gehuurde is beperkt toegestaan. Instemming hiervoor dient schriftelijk te worden verkregen van de Gemeente in overleg met en via Optisport.

ALDUS OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND IN TWEEVOUD.

Plaats:
Optisport:

datum: 25-3-2013

Plaats:
Onderhuurder:

datum:


namens deze: Optisport Groep B.V.
De heer E. van Iersel
Algemeen Directeur


De heer D.J. Drieënhuizen
Eigenaar/Directeur

BIJLAGEN:

- Bijlage 2a Kopie van de horecaverunning,
Bijlage 2b Overzicht en Kopieën van de polissen van bovengenoemde verzekeringen.



Bijlage 2a Kopie horecavergrunning

Bijlage 2b Overzicht en Kopieën van de polissen van bovengenoemde verzekeringen

Verzekeringen af te sluiten door Onderhuurder;

1. Brand- en Waterschadeverzekering
2. Bedrijfs aansprakelijkheidverzekering
3. Inboedel verzekering

Verzekeringen af te sluiten door Optisport;

1. Opstal verzekering



Bijlage 3 de door partijen gewaarmerkte tekeningen van het Gehuurde:



Bijlage 4 : Overzicht bestaande inrichting en losse inventaris

Er staat niets aan inrichting en losse inventaris van Optisport ten tijde van betrekking van het Gehuurde door Onderhuurder.

Bijlage 5 : Algemene Bepalingen

Paraaf Optisport;



Pagina 18 van 24

Paraaf Onderhuurder;



Bijlage 6 : Overzicht investering aan het Gehuurde door Onderhuurder

Paraaf Optisport;



Pagina 19 van 24

Paraaf Onderhuurder;



Bijlage 9 : Proces Verbaal van Oplevering

Datum : 24-3-2013
 Betreft : Monica de lieberg.
 Verhuurder : Optisport Hilversum.
 Huurder : Denco bu
 Aanwezig bij oplevering : H. Hubers. D. Prikkenhuizen

METERSTANDEN:

Soort:	Meternummer:	Meterstand:
Water	(INTERN 22)	1104.8 m ³
Gas <i>Waarntc</i>	(INTERN 14)	5148.36 GJ
Electra 1	(INTERN 8, Monica)	201.46 kWh
Electra 2		

SLEUTELS:

Sleutels van:	Nummer	Aantal:
<i>MONICA</i>	<i>Leo sleutel</i>	<i>2</i>
	<i>Leo sleutel</i>	<i>1 x via Meineken</i>

INSTALLATIES VOORZIENINGEN

Omschrijving	Aanwezig in pand		Behoort tot gehuurde		Bijzonderheden	Foto nr.
Heater(s)	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
CV	☒ ja	☒ nee	☒ ja	☒ nee	<i>via meineken</i>	
Warmwaterboiler	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☒ nee		
Alarm	☒ ja	☐ nee	☐ ja	☒ nee		
Airco/ topkoeling	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
Koud water	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee		
Warm water	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
Toilet(ten)	☒ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
Vloerbedekking	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee	<i>tegels</i>	
(Systeem)plafonds	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee		
Verlichting	☒ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee	<i>- plafond.</i>	
Systeemwanden	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
Buitendeur(en)	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee		
Binnendeur(en)	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee		

Brandblusvoorzieningen	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee	hulpel.	
Telefoonbekabeling	☒ ja	☐ nee	☐ ja	☒ nee		
ISRA kast	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
ISDN/ADSL kast	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
Patchkast	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
Keukeninrichting(kleine)	☒ ja	☐ nee	☐ ja	☒ nee		
Raamslingers	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
Rookluik(en)	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
Brandmeldinstallatie	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee		

VERVOLG INSTALLATIES VOORZIENINGEN

Omschrijving	Aanwezig in pand		Behoort tot gehuurde		Bijzonderheden	Foto nr.
Gasmeter	☒ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee	in machinek.	
Watermeter	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee	in machinek.	
Electrameter(s)	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee	in machinek.	
Zonwering	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
Kabelgoten	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee		
Radiatoren	☒ ja	☐ nee	☒ ja	☐ nee		
Sprinkler	☐ ja	☒ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		
	☐ ja	☐ nee	☐ ja	☐ nee		

ACTIEPUNTEN:

Omschrijving:	Actie door:	Voor rekening van:	Foto nummer:
Opmerkingen:			

Bijlage 8 ; Akte vestiging pandrecht

Paraaf Optisport;



Pagina 24 van 24

Paraaf Onderhuurder;

