



Bijlage C Concept huurovereenkomst

Auteur:	Team Inkoop gemeente Hilversum
Datum:	1 november 2021
Naam aanbesteding:	Beheer en exploitatie van sportaccommodaties
Kenmerk:	1028603

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Hilversum, zetelende te Hilversum, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door **xxx**, daartoe aangewezen door de burgemeester en handelend ter uitvoering van het Bevoegdhedenregister Hilversum **xxx**, hierna te noemen '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te Hilversum en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te Hilversum 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 een zwembad, een sportcentrum en drie sporthallen in eigendom heeft, hierna te noemen '**de Accommodaties**', namelijk:
 - a. Zwembad De Lieberg, gelegen aan Jan van der Heijdenstraat 170 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummer 7066;
 - b. Sporthal De Lieberg, gelegen aan Jan van der Heijdenstraat 172 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummer 7066;
 - c. Sportcentrum Dudok Arena, gelegen aan Arena 303 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D, nummer 3812;
 - d. Sporthal Kerkelanden, gelegen aan Franciscusweg 6a te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie H, nummer 3724;
 - e. Sporthal en gymzaal De Meent, gelegen aan De Meent 6 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie A, nummer 2257.
2. Tot de onder 1 vermelde Accommodaties behoren niet:
 - a. De fitnessvoorziening in De Lieberg;
 - b. De buitenschil van De Lieberg;
 - c. Het jongerencentrum en het wijkcentrum bij De Meent.
3. De gemeente voornemens is een nieuw zwembad te realiseren ter vervanging van zwembad De Lieberg.
4. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW.
5. De Gemeente het beheer en de exploitatie van de Accommodaties risicodragend wenst te laten verzorgen door de Huurder, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum d.d. **xxx 2022** (adviesnummer **xxx**).
6. Partijen voor de uitoefening van de exploitatie van de Accommodaties een separate

exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

7. De Gemeente de Accommodaties, gelet op het gestelde onder 4, in verhuur wenst te geven aan de Huurder.
8. In deze overeenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd.
9. De Accommodaties dienen te worden gebruikt als voorziening met een maatschappelijk karakter, waarbij het de Huurder binnen bepaalde kaders is toegestaan om de Accommodaties ook te gebruiken voor aan het maatschappelijk gebruik ondergeschikte activiteiten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKEN:

Artikel 1 – objecten

1. De Gemeente verhuurt aan de Huurder, gelijk de Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt, de Accommodaties met inbegrip van de in **artikel 14** vermelde bijbehorende inventaris en de afgebakende terreinen waarop de Accommodaties zijn gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren), hierna te noemen '**het Gehuurde**'. Het betreft:
 - a. Zwembad De Lieberg, gelegen aan Jan van der Heijdenstraat 170 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummer 7066, zijnde het gedeelte met een oppervlak van xxx m², zoals schetsmatig is weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening;
 - b. Sporthal De Lieberg, gelegen aan Jan van der Heijdenstraat 172 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummer 7066, zijnde het gedeelte met een oppervlak van xxx m², zoals schetsmatig is weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening;
 - c. Sportcentrum Dudok Arena, gelegen aan Arena 303 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie D, nummer 3812, zijnde het gedeelte met een oppervlak van 4.890 m², zoals schetsmatig is weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening;
 - d. Sporthal Kerkelanden, gelegen aan Franciscusweg 6a te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie H, nummer 3724, zijnde het gedeelte met een oppervlak van 1.994 m², zoals schetsmatig is weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening;
 - e. Sporthal en gymzaal De Meent, gelegen aan De Meent 6 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie A, nummer 2257, zijnde het gedeelte met een oppervlak van 1.669 m², zoals schetsmatig is weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
2. Tot het in **lid 1** vermelde Gehuurde behoren niet:
 - a. De fitnessvoorziening in De Lieberg;
 - b. De buitenschil van De Lieberg;
 - c. Het jongerencentrum en het wijkcentrum bij De Meent;

- d. De horecavoorziening in sporthal Kerkelanden.

Artikel 2 – huurprijs

1. De Gemeente verhuurt het Gehuurde aan de Huurder met ingang van **1 juni 2022**, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen, tegen een huurprijs van in totaal € 676.014,- per jaar (prijspeil 2022), exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: zeshonderdzesenzeventigduizend en veertien euro). Als basis voor de huurprijs geldt minimaal de integrale kostprijs, zoals bedoeld in artikel 11, lid 4, letter b van de Wet Omzetbelasting 1968.
2. De in **lid 1** vermelde huurprijs is opgebouwd uit de volgende huurprijzen per accommodatie:
 - a. € 243.002,- voor zwembad De Lieberg (zegge: tweehonderddrieënveertig en twee euro);
 - b. € 279.586,- voor sportcentrum Dudok Arena (zegge: tweehonderdnegenenzeventig vijf-honderdzesentachtig euro);
 - c. € 47.368,- voor sporthal Kerkelanden (zegge: zevenenveertigduizend driehonderdachtenzestig euro);
 - d. € 54.054,- voor sporthal De Lieberg (zegge: vierenvijftigduizend en vierenvijftig euro);
 - e. € 52.004,- voor sporthal en gymzaal De Meent (zegge: tweeënvijftigduizend en vier euro).
3. Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst een nieuw zwembad in gebruik wordt genomen en zwembad De Lieberg wordt gesloten, stelt de Gemeente voorafgaande aan dat moment de huurprijs van het nieuwe zwembad vast.

Artikel 3 – omzetbelasting

1. Alle in deze overeenkomst vermelde bedragen 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.
2. Partijen zijn met betrekking tot 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 Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking OB 1968). Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
 - a. De ingangsdatum van belaste verhuur is **1 juni 2022**, dan wel zoveel later als door Partijen overeengekomen;
 - b. Zoals omschreven in **artikel 1** betreft het Gehuurde de onroerende zaak plaatselijk bekend als zwembad De Lieberg, sporthal De Lieberg, sportcentrum Dudok Arena, sporthal Kerkelanden en sporthal en gymzaal De Meent, te Hilversum;
 - c. Het boekjaar van de Huurder vangt aan op 1 januari van ieder kalenderjaar;
 - d. De 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;
- e. De Gemeente verklaart deze overeenkomst in haar administratie op te nemen, zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. De 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).
 4. Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het Gehuurde zodanig wordt gebruikt, dat niet meer wordt voldaan aan de in **lid 3** bedoelde voorwaarde, stelt de Huurder de Gemeente binnen 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.
 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 de Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
 6. Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de huurprijs worden verhoogd met een opslag. Dat geschiedt vanaf het moment waarop de Belastingdienst heeft geoordeeld dat niet aan het 90% criterium wordt voldaan. 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 de Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
 7. Indien door wijzigingen in de Wet Omzetbelasting 1968 voor de exploitatie van de Accommodaties 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. De Huurder dient het nadeel financieel aan te tonen met een valide onderbouwing van de additionele kosten.

Artikel 4 – aard van gebruik

1. Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als openbare voorzieningen voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Het is de Huurder toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het gebruik als maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten.
2. De bedrijfsvoering in het Gehuurde dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving, alsmede de geldende vergunnings- en bestemmingsvoorwaarden en de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst.
3. De 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 de Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties. In afwijking hierop geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het Gehuurde en de technische installaties het in [artikel 17](#) gestelde.

4. De 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 de Huurder. Het eventueel niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van de Huurder.

Artikel 5 – huurtermijn

1. De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar, ingaande op [1 juni 2022](#). Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na [1 juni 2022](#), dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd, zodat de duur van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op vijf jaar 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.
2. Na het verstrijken van de periode, als bedoeld in [lid 1](#), eindigt deze overeenkomst van rechtswege, tenzij Partijen overeenkomen om deze overeenkomst met maximaal twee jaar te verlengen.
3. Over de in [lid 2](#) vermelde mogelijkheid tot verlenging van de overeenkomst treden Partijen minimaal zes maanden voor het eindigen van deze overeenkomst met elkaar in overleg.
4. Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als vermeld in [artikel 18](#).
5. Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden exploitatieovereenkomst. De beëindigingsdatum is derhalve voor beide overeenkomsten te allen tijde dezelfde.

Artikel 6 – huurbetaling

1. De huurprijs zal jaarlijks door de Huurder in vier gelijke termijnen worden voldaan op rekening **xxx**, ten name van de gemeente Hilversum, met dien verstande dat de verschuldigde huurprijs 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 huurprijs naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd.
2. Bij de betaling van de huurprijs mag geen korting, opschorting, verrekening en/of schuldvergelijking worden toegepast.
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, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.

Artikel 7 – huurprijsaanpassing

1. De Gemeente herzielt de huurprijs jaarlijks per 1 januari aan de hand van de volgende samengestelde indexering:
 - a. 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);
 - b. De kosten energie hebben een aandeel van **xxx%** in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Elektriciteit, code 045100 (2015 = 100);
 - c. 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).
2. De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van jaar 1 van de door de Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting.
3. De indexering wordt bepaald op basis van de maand september, voorafgaande 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.
4. 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

1. De Gemeente stelt het Gehuurde gebruiksklaar ter beschikking aan de Huurder en draagt er zorg voor dat het Gehuurde voldoet aan de dan vigerende wet- en regelgeving, dan wel draagt zorg voor dispensaties hiervoor.
2. Op basis van het namens de Gemeente opgestelde en door Partijen te ondertekenen opnamerapport (opgenomen als **biilage 2** van deze overeenkomst), aanvaardt de Huurder het Gehuurde door het in gebruik nemen daarvan in de staat van onderhoud, zoals deze van toepassing is op de datum van ingebruikname.
3. Het in **lid 2** vermelde opnamerapport wordt opgesteld op basis van de door de Gemeente en de Huurder gezamenlijk uit te voeren opname.

Artikel 9 – reclame/wijzigingen

1. Het is de Huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente het overeengekomen gebruik van het Gehuurde te veranderen. De 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.
2. Het is de Huurder en eventuele medegebruikers onder andere vanuit esthetische waarden niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente reclameborden of vergelijkbare uitingen buiten aan het Gehuurde aan te brengen. De Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen, die voor mogelijke reclameborden of vergelijkbare uitingen benodigd zijn.
3. Toestemming als bedoeld in **lid 1** en **lid 2** kan slechts op redelijke gronden worden geweigerd. Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.
4. Het is de Huurder niet toegestaan de namen van het Gehuurde te wijzigen, of ruimte te bieden aan reclame-uitingen die door (delen van) de bevolking als aanstootgevend kunnen worden ervaren, of strijdig zijn met het algemeen belang, de openbare orde, of de goede zeden.
5. Het is de Huurder toegestaan haar eigen identiteit naar buiten toe te uiten via bijvoorbeeld vlaggen, raambestickering en dergelijke, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend en toestemming van de Gemeente is verkregen.
6. Het is de Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het Gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door de Huurder geschiedt voor eigen rekening en risico. Verenigingen en andere gebruikers die het Gehuurde gebruiken, kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen, mits dit niet tot schade aan het Gehuurde leidt.

Artikel 10 – onderverhuur

1. Het is de 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 voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden.
2. Aan de in **lid 1** bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde worden verbonden, dat de Huurder verplicht is aan de onderhuurder zodanige voorwaarden te stellen, dat de Huurder te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van deze overeenkomst.
3. In afwijking op **lid 1** dient de Huurder de volgende bestaande overeenkomsten voor onderverhuur te respecteren:

- a. De overeenkomst voor de onderverhuur van de horecavoorziening in De Lieberg;
- b. De overeenkomst voor de onderverhuur van de verenigingsruimte in De Lieberg;
- c. De overeenkomst voor de onderverhuur van de recreatieruimte in De Lieberg;
- d. De overeenkomst voor de onderverhuur van de gymzaal in De Meent.

Artikel 11 – lasten en belastingen

1. 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

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor het verhuurdersonderhoud. De Huurder is verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud. De verdeling tussen verhuurders- en huurdersonderhoud is weergegeven in de demarcatielijst, die is opgenomen als **biilage 3** van deze overeenkomst.
2. Een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) vormt de basis voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud. De Gemeente bepaalt door welke partij het MJOP wordt opgesteld en door wie het verhuurdersonderhoud wordt uitgevoerd.
3. De gemeente spant zich in om overlast voor de bedrijfsactiviteiten van de Huurder bij de uitvoering van verhuurdersonderhoud zoveel mogelijk te beperken. 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.

1. De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie en water met betrekking tot het Gehuurde zijn de verantwoordelijkheid van de Huurder.
2. De Huurder is verplicht gebruik te maken van groene stroom.
3. Daar waar sprake is van (onder)verhuur als bedoeld in **artikel 10** en de betreffende (onder)huurder haar energie- en/of waterverbruik via de Exploitant afneemt, is de Exploitant gerechtigd om de kosten voor dat verbruik aan de betreffende (onder)huurder door te belasten. Dit geldt ook voor de horecavoorziening in sporthal Kerkelanden, alsmede voor de fitnessvoorziening in De Lieberg.

4. De Huurder is verplicht om uitvoering te geven aan de uitgangspunten van de Wabo en de Wet Milieubeheer, zoals vastgelegd in afdeling 2.6 Energiebesparing van het Activiteitenbesluit, meer in het bijzonder de artikelen 2.14c en 2.15. De Huurder is daarmee verplicht energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder.

Artikel 14 – inventaris

1. De in het Gehuurde aanwezige inventaris maakt deel uit van het Gehuurde, met uitzondering van de inventaris in sportcentrum Dudok Arena. Een overzicht van de bij aanvang van de huurperiode aanwezige inventaris is opgenomen in **biilage 4** van deze overeenkomst.
2. De Huurder is verantwoordelijk voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging van alle in **biilage 4** vermelde inventaris, alsmede de daaraan verbonden kosten. De vervangen inventaris dient een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit ter beoordeling van de Gemeente.
3. De Gemeente is en blijft eigenaar van alle in **biilage 4** vermelde inventaris. Het eigendom van inventaris wijzigt niet, indien inventaris in de loop van de huurperiode wordt vervangen.
4. De inventaris die niet in het Gehuurde aanwezig is maar door de Huurder noodzakelijk wordt geacht, dient door de Huurder zelf te worden aangeschaft. Deze aanvullende inventaris komt in eigendom bij de Gemeente, tenzij Partijen hierover andere afspraken hebben gemaakt. De verantwoordelijkheid voor de vervanging van deze inventaris, alsmede de daaraan verbonden kosten, ligt bij de Huurder.
5. Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals aangegeven in **biilage 5**, is eigendom van de Huurder, die ook verantwoordelijk is voor de eventuele vervanging ervan.
6. In afwijking op **lid 1** is in het Gehuurde ook inventaris aanwezig, die eigendom is van derden. Deze inventaris is niet in **biilage 4** opgenomen en valt verder buiten de werking van deze overeenkomst. Het betreft:
 - a. De inventaris van de horecavoorziening in sporthal Kerkelanden;
 - b. De inventaris van de horecaruimte in De Lieberg;
 - c. De inventaris in de verenigingsruimte in De Lieberg;
 - d. De inventaris in de recreatieruimte in De Lieberg;
 - e. De inventaris in de gymzaal in De Meent.

Artikel 15 – verzekeringen, schade en toegang

1. Voor het gehuurde is door de Gemeente in de hoedanigheid van eigenaar een 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 rekening van de Huurder. Tevens zijn door de Gemeente een glasverzekering (alleen licht doorlatend buitenglas) en een machinebreukverzekering

afgesloten.

2. De in **lid 1** vermelde machinebreukverzekering biedt dekking voor materiële (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 meebrengt. Bedrijfsschade wordt meeverzekerd met een uitkeringstermijn van 13 weken en een wachttijd van twee werkdagen.
3. Voor de in het Gehuurde aanwezige inventaris is door de Gemeente een inboedel-/inventarisverzekering afgesloten. De Huurder voorziet de Gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Gehuurde aanwezige inventaris.
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) de Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de dekking van de in **lid 3** vermelde verzekering valt en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van de Huurder. De Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken, voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is.
5. De Huurder is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, waaronder een glasverzekering en een verzekering voor de inventaris die in eigendom is van de Huurder, die voor de exploitatie van het Gehuurde van belang zijn. De Huurder dient binnen twee maanden na ingangsdatum van deze overeenkomst een kopie van deze verzekeringen ter beschikking te stellen aan de Gemeente.
6. De Huurder is geen huur verschuldigd, wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade aan de opstal, die niet door toedoen van de Huurder is ontstaan.
7. De Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. De Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
8. De Huurder is verantwoordelijk voor het doen van aangifte bij de politie ingeval van vandalisme of diefstal, alsmede de verdere afhandeling van eventuele schades ten gevolge van vandalisme of diefstal. De Gemeente ontvangt van de Huurder een exemplaar van het proces-verbaal en het schaderapport. Wanneer de schade valt onder de gemeentelijke schadeverzekeringen, zal de Gemeente de kosten afhandelen.
9. 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 ervan kunnen overtuigen of de Huurder zijn verplichtingen, bij de wet en/of bij deze overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen.

Artikel 16 – aansprakelijkheid

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.
2. Onverminderd het bepaalde in **lid 1** 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 de Huurder overeenkomstig **artikel 12** gehouden is.
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

1. Noodzakelijke wijzigingen in het Gehuurde, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door de Huurder, dienen te worden uitgevoerd in overleg met en eerst na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Deze goedstemming 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.
2. Noodzakelijke bouwkundige en technische wijzigingen/aanpassingen in of aan het Gehuurde en daarbij behorende 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 de Huurder komende onderhoud.

Artikel 18 – beëindiging/ontbinding

1. Onverminderd alle rechten van Partijen is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden:
 - a. Door middel van een deurwaardersexploot en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien de 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 schriftelijke verklaring zonder rechterlijke tussenkomst, indien de organisatie van de Huurder wordt ontbonden, de Huurder in staat van faillissement wordt verklaard, of aan de Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
2. In geval van ontbinding van deze overeenkomst zoals bedoeld in **lid 1** is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 19 – ontruiming/oplevering

1. De Huurder is verplicht bij het einde van de huurperiode 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, lid 2 vermelde staat van onderhoud, uitgezonderd normale slijtage en veroudering, prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij de Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het Gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook.
2. Ter controle van het in lid 1 vermelde voeren de Gemeente en de Huurder kort voor het einde van de huurperiode gezamenlijk een opname uit. Indien het Gehuurde niet in de in artikel 8, lid 2 vermelde staat van onderhoud, uitgezonderd normale slijtage en veroudering, verkeert, is de Huurder verplicht om ervoor zorg te dragen dat dit voor het einde van de huurperiode wel het geval is.
3. Op basis van de in lid 2 vermelde opname wordt namens de Gemeente een opnamerapport opgesteld, dat door Partijen dient te worden ondertekend.
4. De Huurder zal bij het einde van de huurperiode alle bij het Gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente.
5. Bij vriezend weer zal de 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

1. De 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

1. Het is de Huurder niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zonder vooraf schriftelijke toestemming van de Gemeente aan derden over te dragen.
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.

Artikel 22 – overige bepalingen

1. Vanaf de aanvangsdatum van de huurperiode worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder.
2. De Gemeente vrijwaart de Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de Huurder, of voor schade als gevolg van belemmeringen in het gebruik van het Gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat de Huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen, dan wel een besmetting van het in het Gehuurde aanwezige waterleidingsstelsel met legionella en/of andere bacteriën.

Artikel 23 – vernietigbaarheid overeenkomst

1. Indien een deel van deze overeenkomst 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

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
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 één der Partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank Midden-Nederland.

Artikel 25 – bijlagen

1. De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd, voor zover dat nog niet is geschied. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.
 - a. Situatietekeningen;
 - b. Opnamerapport;
 - c. Demarcatielijst verhuurders- en huurdersonderhoud;
 - d. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode;
 - e. Overzicht bedrijfsspecifieke inventaris.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Hilversum:

Gemeente Hilversum:

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

xxx

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

BIJLAGE 1: SITUATIE TEKENINGEN

BIJLAGE 2: OPNAMERAPPORT

BIJLAGE 3: DEMARCATIELIJST VERHUURDERS- EN HUURDERSONDERHOUD

Zie bijlage 7 van het Programma van Eisen.

BIJLAGE 4: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE

Zie bijlage 4 van Programma van Eisen.

BIJLAGE 5: OVERZICHT BEDRIJFSSPECIFIEKE INVENTARIS

Zie bijlage 5 van het Programma van Eisen.