
HUUROVEREENKOMST, 23 april 2024

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Albrandswaard, zetelende te Rhoon, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, hierna te noemen '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te xxx en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te xxx 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 eigenaar is van zwembad Albrandswaard aan de Albrandswaardsedijk 188, 3172 XB Poortugaal, kadastraal bekend gemeente Albrandswaard sectie C, nummer 1614, 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 risicodragend wenst te laten verzorgen door Huurder;
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, nader omschreven in artikel 1, ook te gebruiken voor aan het maatschappelijk gebruik ondergeschikte activiteiten.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

Object De Gemeente verhuurt aan de Huurder, gelijk de Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt het gebouw met inbegrip van de gebouw gebonden inrichting en inventaris, een en ander als aangegeven op de aan deze huurovereenkomst als **biilage 1** gehechte en door Partijen gewaarmerkte tekening.
Hierna te noemen '**het Gehuurde**'.

Artikel 2

Huurprijs De Gemeente verhuurt het Gehuurde aan de Huurder met ingang van 1 januari 2025 dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen tegen een huurprijs van in totaal **€ 250.000** per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro). De Gemeente verklaart dat deze huurprijs tenminste de integrale kostprijs bedraagt, zoals op grond van de Wet Markt en Overheid bepaald. Het prijspeil van de huurprijs is 2024.

Artikel 3

- Omzetbelasting
- 3.1 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 3.2 Partijen zijn ter zake van het Gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan de Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken de 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 januari 2025 dan wel zoveel later als door Partijen overeengekomen;
 - zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde onroerende zaken plaatselijk bekend als zwembad Albrandswaard;
 - het boekjaar van de Huurder vangt aan op 1 januari;
 - 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;
 - 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 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).
- 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 de mogelijkheid tot belast verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, dan komen Partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een op-

slag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te leiden 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.

- 3.6 Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, dan 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 leiden 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.
- 3.7 Indien door wijzigingen in de Wet op de omzetbelasting 1968 voor de exploitatie van de Accommodatie niet meer kan worden voldaan aan het 90% criterium, dan zullen de hieruit voortvloeiende gestegen kosten van de exploitatie als een additionele vergoeding voor het verrichten van 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 het gebruik

- 4.1 De Huurder is gehouden het Gehuurde te gebruiken als openbare voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Het is de 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 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 de Accommodatie 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 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 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 niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van de Huurder.

Artikel 5

Huurtermijn
en opzegging

- 5.1 De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van **10 (tien) jaren**, ingaande op 1 januari 2025, met een optie tot verlenging van **2,5 (tweeëneen-half) jaar**. Deze verlengoptie is éézijdig uit te oefenen door de Gemeente. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 januari 2025, 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 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 (inclusief de verlengoptie), als bedoeld in artikel 5.1, wordt deze overeenkomst zonder dat sprake is van een formele noodzaak tot opzegging van rechtswege beëindigd.
- 5.3 Indien de Gemeente gebruik wenst te maken van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde verlengoptie, stelt de Gemeente de Huurder daarvan uiterlijk **12 (twaalf) maanden** voor het verstrijken van de dan geldende looptijd van deze overeenkomst schriftelijk in kennis.
- 5.4 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van de huurovereenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 18.
- 5.5 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de exploitatieovereenkomst. De beëindigingsdatum is derhalve voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde.

Artikel 6

Huurbetaling

- 6.1 De huursom zal door de Huurder in vier termijnen worden voldaan op rekening **xxx**, ten name van de Gemeente Albrandswaard, 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, schade en interesten.

Artikel 7

Huurprijs-
aanpassing

- 7.1 De Gemeente herziet de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2025 aan de hand van de volgende samengestelde indexering:
- de kosten personeel hebben een aandeel van **xxx%** in de vaste vergoe-

ding en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (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 2 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 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.
- 8.2 De 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 de Huurder niet toegestaan het Gehuurde van bestemming te veranderen. De 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 de 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 de 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 of strijdig zijn met het algemeen belang, de openbare orde, of de goede zeden.
- 9.4 Het is de Huurder niet toegestaan de naam van de Accommodatie te wijzigen.

- 9.5 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/of toestemming van de Gemeente is verkregen.
- 9.6 Het is de Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het Gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door de Huurder is voor zijn/haar eigen rekening en risico. Verenigingen en andere gebruikers die de Accommodatie gebruiken, kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen, mits dit niet tot schade aan het Gehuurde leidt.

Artikel 10

- Onderverhuur
- 10.1 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 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 De Gemeente is als gebouweigenaar financieel verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenzijde/de schil van de Accommodatie en het onderhoud van de omliggende terreinen, inclusief het parkeerterrein. Daarnaast neemt de Gemeente het planmatig- en investeringsonderhoud (verhuurdersonderhoud) voor haar rekening. Het contractonderhoud en het dagelijks onderhoud (huurdersonderhoud) is voor rekening van de Huurder. Het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) is bijgevoegd als **bijlage 2**. In het MJOP is onderscheid gemaakt tussen de vier genoemde onderhoudsverantwoordelijkheden die tot het verhuurders- en huurdersonderhoud behoren.

- 12.2 De Gemeente draagt de coördinatie van de uitvoering van het verhuurdersonderhoud op aan de Huurder waarmee de Huurder opdrachtgever voor het verhuurdersonderhoud wordt.
- 12.3 Het verhuurdersonderhoud is vastgelegd in het MJOP dat de basis vormt voor de uitvoering hiervan en **drie**jaarlijks wordt geactualiseerd.
- 12.4 Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de Gemeente na consultering van de Huurder een jaarplan met het jaarbudget op. Dit gebeurt tijdens een overleg dat jaarlijks plaatsvindt. Beide Partijen zullen voorafgaand aan dit overleg in gezamenlijkheid een inspectie uitvoeren in de Accommodatie teneinde het onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Naast dit jaarlijks overleg vindt nog minimaal éénmaal per jaar een overleg plaats met betrekking tot de uitvoering van het verhuurdersonderhoud.
- 12.5 Uitvoering van het onderhoud, zoals hiervoor bedoeld, dient plaats te vinden binnen de door de Gemeente beschikbare financiële kaders, zoals vastgelegd in het jaarplan. De Gemeente kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten, tenzij hierover vooraf (schriftelijke) overeenstemming is bereikt tussen de Gemeente en de Huurder.
- 12.6 De Huurder conformeert zich bij de coördinatie van het verhuurdersonderhoud aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente.
- 12.7 De Gemeente voldoet alle facturen voor het verhuurdersonderhoud. De Huurder legt, conform het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente, het benodigde aantal offertes ter accordering voor aan de Gemeente. Na besluitvorming door de Gemeente verstrekt Huurder namens de Gemeente de opdracht voor het uitvoeren van de (onderhouds)werkzaamheden en neemt de coördinatie voor haar rekening.
- 12.8 De Huurder mag voor de uitvoering en coördinatie van het verhuurdersonderhoud jaarlijks achteraf een factuur bij de Gemeente indienen. De hoogte van deze factuur bedraagt 10% van de betaalde facturen van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud. Facturen boven € 2.500,- dienen vergezeld te gaan met een prestatieverklaring.
- 12.9 Indien onderhoudswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren heeft de Huurder geen recht op schadeloosstelling.
- 12.10 Indien het uitgevoerde verhuurdersonderhoud tot een energiebesparing zal leiden, wordt voorafgaand aan het uit te voeren onderhoud door een onafhankelijke partij een terugverdientijd vastgesteld. Deze terugverdientijd is gebaseerd op het beoogde lagere energieverbruik vermenigvuldigd met het op dat moment van toepassing zijnde leveringstarief. Uit deze terugverdientijd volgt een veronderstelde jaarlijkse besparing op de energiekosten.
- 12.11 Een jaar nadat het onder artikel 12.10 bedoelde energiebesparende verhuurdersonderhoud is uitgevoerd wordt vastgesteld wat de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op het energieverbruik is geweest. De besparing wordt vermenigvuldigd met het eerder vastgestelde leveringstarief waardoor de daadwerkelijke jaarlijkse besparing op de energiekosten is vastgesteld. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de toekomstige vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten.

heeft verwijderd: twee

Artikel 13

- Energiekosten c.a. 13.1 De kosten voor het verbruik van energie, water en chemicaliën komen voor rekening van de Huurder en dienen derhalve te worden opgenomen in de exploitatiebegroting die onderdeel uitmaakt van de inschrijving. Het staat de Huurder vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers.
- 13.2 De Huurder is vanaf 2026 verantwoordelijk voor de inkoop van 100% groene stroom en co2 gecompenseerd gas. De Gemeente levert voor het jaar 2025 gas en elektra aan Huurder. De kosten voor gas en elektra worden in 2025 bij voor-schot door de Gemeente aan Huurder in rekening gebracht op dezelfde momen-ten dat de huurbetaling plaats vindt (zie artikel 6). Binnen drie maanden na af-ronding van het boekjaar vindt de eindafrekening plaats. De vaste leveringsta-rieven voor energie in 2025 zijn opgenomen in **biilage 3**.
- 13.3 De Accommodatie beschikt bij aanvang van deze overeenkomst over 250 zon-nepanelen. De opgewekte energie staat ter beschikking van de Huurder. Huur-der betaalt hier een jaarlijks vaste vergoeding voor van € 4.750,-. Deze vergoe-ding is onderdeel van de huurprijs zoals opgenomen in artikel 2.

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 **biilage 4** van deze overeenkomst.
- 14.2 De Huurder is verantwoordelijk voor gewenste dan wel noodzakelijke vervan-ging van de aanwezige inventaris. De te vervangen inventaris dient minimaal een gelijkwaardige kwaliteit te hebben, dit ter beoordeling van de Gemeente. De Gemeente blijft eigenaar van de inventaris als bedoeld in artikel 14.1.
- 14.3 Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ICT, computers, telefoons en promotiemate-riaal, is eigendom van de Huurder. Alle in de Accommodatie aanwezige inventa-ris is eigendom van de Gemeente, tenzij hierover door Partijen andere afspra-ken worden gemaakt.
- 14.4 De vaste of losse inventaris die niet aanwezig is maar door de exploitant nood-zakelijk wordt geacht, dient door de exploitant zelf te worden aangeschaft, tenzij hierover tussen de Gemeente en de exploitant andere afspraken zijn gemaakt.
- 14.5 De Huurder voorziet de Gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Gehuurde aanwezige inventaris.

Artikel 15

- Verzekeringen 15.1 Voor het Gehuurde is door de Gemeente in hoedanigheid van eigenaar een op-stal c.q. uitgebreide gevarenverzekering afgesloten. ▽
- 15.2 De 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 na-latigheid, goedvinden, experimenteren, opzettelijke overbelasting of beproeving die abnormale situaties met zich meebrengen.

heeft verwijderd: Tevens is door de Gemeente een machi-nebreukverzekering afgesloten.¶

- 15.3 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 aansprakelijkheid van deze verzekering vallen en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van de Huurder. Hierbij geldt een maximum van € 2.500.000,- (zegge: tweeëneenhalf miljoen euro) per gebeurtenis en een maximum van € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro) per kalenderjaar. Het eigen risico per gebeurtenis van deze verzekering mag niet meer dan € 15.000,- bedragen. ▼
- De Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle afspraken, voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is.
- 15.4 De Huurder is geen huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van de Accommodatie door een schade aan de opstal, die niet door toedoen van de Huurder is ontstaan.
- 15.5 De Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. De Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.
- 15.6 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.
- 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.

heeft verwijderd: Aansprakelijkheid voor schade aan geleende of Gehuurde onroerende zaken moeten minimaal meeverzekerd zijn voor een bedrag van € 50.000,-....

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 de 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 17.1 Noodzakelijke wijzigingen in de Accommodatie, die gerealiseerd dienen te

- bepalingen worden ter optimalisering van de exploitatie door de 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 de uitvoering van het (verhuurders)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 deurwaardersexploot 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 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.
- 18.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 19

- Ontruiming/
oplevering
- 19.1 De 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 de Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het Gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook.
- 19.2 De Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het Gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente.
- 19.3 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 of nieuwe rechtsvorm De 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 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.
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.

Artikel 22

Overige bepalingen 22.1 Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder.
22.2 De Gemeente vrijwaart de Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, die dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
22.3 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 ander bacteriën.
22.4 Als Partijen in overmachtssituaties, zoals bedoeld in artikel 6:75 BW, en waaruit volgt dat de Gemeente en/of de Huurder langer dan één maand niet-toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, dan treden zij met elkaar in overleg. Dit met als doel te komen tot een voor beide Partijen naar de geldende opvattingen in het maatschappelijk verkeer in redelijkheid en billijkheid aanvaardbare oplossing. Als één van de Partijen als gevolg van de overmachtsituatie een beroep kan doen op een (overheids)compensatie, dan zal deze partij zich inspannen om deze compensatie te verkrijgen om daarmee de schade die de andere partij loopt te beperken. Deze afspraken worden door Partijen schriftelijk vastgelegd en getekend dan wel expliciet door Partijen akkoord bevonden.
22.5 De algemene voorwaarden en/of andere gebruikelijke bestendige bedingen van de Huurder worden uitdrukkelijk uitgesloten.

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 Rotterdam.

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.

1. Situatietekening
2. Meerjaren Onderhoudsplan
3. Leveringstarieven energie 2025
4. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode

Aldus in tweevoud opgemaakt te Albrandswaard:

De Gemeente

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

De Huurder: **xxx**

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

BIJLAGE 1: SITUATIETEKENING

BIJLAGE 2: MEERJAREN ONDERHOUDSPAN

BIJLAGE 3: LEVERINGSTARIEVEN ENERGIE 2025

BIJLAGE 4: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE