
HUUROVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Vijfheerenlanden, gevestigd aan het Dokter Reilinghplein 1, 4141 DA te Leerdam, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer S. Fröhlich, hierna te noemen '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te Leerdam en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te Leerdam aan xxx, Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx in zijn hoedanigheid van statutair directeur van xxx, hierna te noemen '**de Huurder**'.

hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente eigenaar is van Sportcentrum Berenschot, dat onder meer bestaat uit een zwembad, sporthal, fitnessruimte en een horecavoorziening, inclusief bijbehorende inventaris gelegen aan de Tiendweg 9 (4142 EG), gemeente Vijfheerenlanden, kadastraal bekend gemeente Leerdam, sectie B, nummer 10957, hierna te noemen "**het Gehuurde**".
2. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW.
3. De Gemeente het beheer en de exploitatie van het Gehuurde wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden d.d. xxx (nummer xxx).
4. Partijen ter zake van de uitoefening van het Gehuurde een separate exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend.
5. De Gemeente het Gehuurde, gelet op het hiervoor gestelde, in verhuur wenst te geven aan Huurder.
6. In voorliggende huurovereenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

- | | |
|----------|---|
| Objecten | 1.1 De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt het Gehuurde met inbegrip van de bijbehorende inventaris en de afgebakende terreinen waarop het Gehuurde is gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren). Het betreft Sportcentrum Berenschot, gelegen aan de Tiendweg 9 (4142 EG), gemeente Vijfheerenlanden, gelegen op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vijfheerenlanden, sectie B, nummer 10957, zijnde het gedeelte zoals schetsmatig weergegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte situatietekening. Hierna te noemen ' het Gehuurde '. |
|----------|---|

- 1.2 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen “ROZ-voorwaarden”). Deze ROZ-voorwaarden zijn als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht. De ROZ-voorwaarden zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van de Accommodatie niet mogelijk is.
- 1.3 In afwijking van artikel 6.1 en 6.2 van de ROZ-voorwaarden is Huurder toegestaan de Accommodatie in het kader van de exploitatie tijdelijk aan derden te verhuren of in gebruik te geven.
- 1.4 In afwijking van artikel 8.3 van de ROZ-voorwaarden heeft Huurder geen voorafgaande toestemming van verhuurder nodig voor het (laten) betreden van de dienst- en installatieruimten, de platten, de daken en goten.
- 1.5 De artikelen 15, 17, 18.3 t/m 18.11, 19, 21.1, 22.8 t/m 22.10, 23.2, 24 25 en 31.1 alsmede de laatste zin van artikel 23.1 van de ROZ-voorwaarden zijn niet van toepassing. In plaats van artikel 28 ROZ-voorwaarden gelden de wettelijke regels omtrent verzuim en (buiten)gerechtelijke kosten.

Artikel 2

Huurprijs

- 2.1 De Gemeente verhuurt het Gehuurde (exclusief het fitness- en horecagedeelte) aan de Huurder met ingang van 1 september 2024, dan wel zoveel later als partijen overeenkomen tegen een huurprijs, zijnde minimaal de integrale kostprijs, van in totaal **€ 117.169,89** per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge **honderdzeventienduizendhonderdnegenzestig euro en negentachtig eurocent**). Het prijspeil van de huurprijs is 2024.
- 2.2 De Gemeente verhuurt het fitnessgedeelte van het Gehuurde aan Huurder met ingang van 1 september 2024 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen tegen een huurprijs, zijnde minimaal een marktconforme huurprijs, van in totaal **€ 36.925,08** per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge **zesendertigduizendnegenhonderdvijfentwintig euro en acht eurocent**). Het prijspeil van de huurprijs is 2024.
- 2.3 De Gemeente verhuurt het horecagedeelte van het Gehuurde aan Huurder met ingang van 1 september 2024 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen tegen een huurprijs, zijnde minimaal een marktconforme huurprijs, van in totaal **€ 24.502,75** per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (zegge **vierentwintigduizendvijfhonderdentwee euro en vijfenzeventig eurocent**). 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 (artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet OB 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking OB 1968).

Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:

- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 september 2024 dan wel zoveel later als door partijen overeengekomen;
- zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde de onroerende zaak plaatselijk bekend als Sportcentrum Berenschot te Leerdam.
- het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari van ieder kalenderjaar.
- Huurder verklaart dat voor het gebruik van het Gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- de Gemeente verklaart deze huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

- 3.3 Huurder zal het Gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 4 van deze overeenkomst. Nieuwe activiteiten zullen alleen dan worden ontwikkeld als voldaan kan blijven worden aan de voorwaarde dat het Gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium).

- 3.4 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het Gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet meer wordt voldaan aan de in het derde lid bedoelde voorwaarde stelt de Huurder de Gemeente binnen 4 (vier) weken na afloop van het desbetreffende boekjaar daarvan in kennis door middel van een door hem ondertekende verklaring. Tevens zendt de Huurder binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan haar belastinginspecteur

- 3.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te lijden schade en wordt bindend vastgesteld door de accountant van de gemeente. De opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.

- 3.6 Indien en voor zover door toedoen van Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de huurprijs worden verhoogd met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te lijden schade tussen partijen bindend vast te stellen door de accountant van de Gemeente. De schade wordt op eerste vordering van de Gemeente door Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.

- 3.7 Indien door wijzigingen in de Wet op de omzetbelasting 1968 voor de exploitatie van het zwembad niet meer kan worden voldaan aan het 90% criterium, dan zullen de hieruit voortvloeiende gestegen kosten van de exploitatie als een additionele vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten in rekening worden gebracht aan de Gemeente. Huurder dient het nadeel financieel aan te tonen met een valide onderbouwing van de additionele kosten.

Artikel 4

- Aard van gebruik
- 4.1 Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als sportcentrum voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden en als daartoe ondergeschikte horecagelegenheid. Het is Huurder toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het gebruik als sportcentrum ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten.
- 4.2 De bedrijfsvoering in het Gehuurde dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving terzake, alsmede de geldende vergunnings- en bestemmingsvoorwaarden en de tussen partijen gesloten exploitatieovereenkomst.
- 4.3 Huurder dient te voldoen aan alle huidige en toekomstige wettelijke bepalingen en verplichtingen, rijksregelgeving, provinciale en gemeentelijke verordeningen en eisen die op de bedrijfsvoering in het Gehuurde van toepassing zijn. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties. In afwijking van het vorenstaande geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het Gehuurde en de technische installaties het hierna in artikel 17.1 en artikel 17.2 gestelde.
- 4.4 Huurder is verantwoordelijk en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen vanwege het gebruik van het Gehuurde. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van Huurder. Het niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van de Huurder.

Artikel 5

- Huurtermijn en opzegging
- 5.1 De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van **5** (vijf) jaren, ingaande op 1 september 2024 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 september 2024, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd zodat de duur van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op **5** (vijf) jaren na de ingangsdatum. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de corresponderende exploitatieovereenkomst wijzigen zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
- 5.2 Na het verstrijken van de in artikel 5 lid 1 genoemde periode wordt deze huur-overeenkomst behoudens beëindiging van deze exploitatieovereenkomst door opzegging door uitsluitend Exploitant en Gemeente maximaal tot en met 31 augustus 2034 jaarlijks stilzwijgend voortgezet. Indien Gemeente deze huurovereenkomst gedurende de jaarlijkse stilzwijgende verlengingsperiode niet meer wenst voort te zetten, zal Gemeente uiterlijk 6 (zes) maanden voor ingangsdatum van een nieuw verlengingsjaar dit schriftelijk aan Exploitant kenbaar maken. De corresponderende exploitatieovereenkomst wordt derhalve voor een gelijklopende periode verlengt, zodat de looptijden en einddata van beide overeenkomsten blijvend met elkaar overeenstemmen.

- 5.3 Na het verstrijken van de maximale huurperiode als bedoeld in lid 2 van dit artikel eindigt deze overeenkomst van rechtswege zonder dat enige opzegging is vereist.
- 5.4 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden exploitatieovereenkomst en vice versa. Indien onderhavige overeenkomst wegens gerechtelijke tussenkomst later eindigt, eindigt daarmee ook de daarmee verbonden exploitatieovereenkomst later zodat de beëindigingsdatum voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde is.

Artikel 6

- Huurbetaling
- 6.1 De huursommen zullen door de Huurder in twee termijnen door de Gemeente aan de Huurder worden gefactureerd, namelijk per 1 september, betrekking hebbend op de periode 1 september t/m 31 december en een termijn per 1 januari, betrekking hebbend op de periode 1 januari t/m 31 augustus. De Huurder voldoet de factuur binnen 30 (dertig) dagen op rekening **NL26BNGH0285172999**, ten name van de gemeente Vijfheerenlanden. Indien de Accommodatie tijdens een lopend termijn in gebruik wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek, is de Huurder de huur naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende termijn verschuldigd.
- 6.2 Bij de betaling van de huursommen mogen geen kortingen, opschortingen, verrekeningen en/of schuldvergelijkingen worden toegepast.
- 6.4 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

- Huurprijsaanpassing
- 7.1 De Gemeente herzielt de huurprijs zoals benoemd in artikel 2.1 jaarlijks per 1 januari en voor het eerst per 1 januari 2025 aan de hand van de volgende samengestelde indexering:
- de kosten van personeel hebben een aandeel van **xxx%** in de huurprijs en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven (2010 = 100);
 - de kosten van energie hebben een aandeel van **xxx%** in de huurprijs en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Elektriciteit, code 045100 (2015 = 100);
 - alle overige kosten hebben een aandeel van **xxx%** in de huurprijs en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100).
- De kostenverhouding is bepaald op basis van jaar 1 van de door de Huurder bij de inschrijving opgestelde meerjaren exploitatiebegroting.
- 7.2 De Gemeente herzielt de huurprijs zoals benoemd in artikel 2.2 en artikel 2.3 jaarlijks per 1 januari voor het eerst per 1 januari 2025 aan de hand van de door het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het centraal Bureau voor de

Statistiek, reeks Alle huishoudens, categorie 000000 Alle bestedingen (2015 = 100).

- 7.3 De indexeringen worden bepaald op basis van de maand september voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijs van toepassing is. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.
- 7.4 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zullen de berekeningen in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppelingen geschieden 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

De Gemeente stelt het Gehuurde bedrijfsgereed ter beschikking aan Huurder en draagt er zorg voor dat het Gehuurde voldoet aan de dan vigerende wet- en regelgeving, dan wel draagt zorg voor dispensaties hiervoor.

Artikel 9

Reclame/
Wijzigingen

- 9.1 Het is Huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente het overeengekomen gebruik van het Gehuurde te veranderen. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen die voor mogelijke (bouwkundige en installatietechnische) aanpassingen van het Gehuurde benodigd zijn.
- 9.2 Het is Huurder vanuit esthetische waarden niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente buiten aan het Gehuurde reclameborden of vergelijkbare uitingen aan te brengen. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen die voor mogelijke reclameborden of vergelijkbare uitingen benodigd zijn.
- 9.3 Toestemming als bedoeld in de artikelen 9.1 en 9.2 kan slechts op redelijke gronden worden geweigerd. Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden.
- 9.4 Het is Huurder niet toegestaan de naam van het Gehuurde te wijzigen of ruimte te bieden aan reclame-uitingen die door (delen van) de bevolking als aanstootgevend kunnen worden ervaren.
- 9.5 Het is Huurder toegestaan haar eigen identiteit naar buiten toe te uiten via bijvoorbeeld vlaggen, raambestickering en dergelijke, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend en schriftelijke toestemming van de Gemeente is verkregen.
- 9.6 Het is Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het Gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door Huurder is voor zijn/haar eigen rekening en risico. Verenigingen die het sportcentrum huren kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen (om niet) bij het door hen gehuurde deel van het sportcentrum.

Artikel 10

- Onderverhuur
- 10.1 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente verboden het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, te verhuren of op enig andere wijze, onder welke benaming dan ook, aan derden in gebruik of medegebruik te geven c.q. een dergelijk (mede)gebruik te gedogen, behoudens die gevallen waarin het gebruik door derden logischerwijs voortvloeit uit de gebruiksdoelstellingen van het Gehuurde.
- 10.2 Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde verbonden worden dat de Huurder verplicht is aan onderhuurder zodanige voorwaarden te stellen dat hij te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van de huurovereenkomst.

Artikel 11

- Lasten en Belastingen
- Met uitzondering van de eigenaarslasten, zijnde het eigenaarsdeel van de OZB en de waterschapslasten, zijn alle lasten en belastingen, die voor of vanwege het gebruik van het Gehuurde zijn of worden opgelegd, voor rekening van de Huurder. Indien de Gemeente wegens het Gehuurde mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe ook genaamd, is de Huurder verplicht deze gebruiksbelasting aan de Gemeente te vergoeden. De betaling moet geschieden binnen veertien dagen na een daartoe door de Gemeente gedaan verzoek.

Artikel 12

- Onderhoud
- 12.1 De Gemeente is als gebouweigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenzijde/de schil van het Gehuurde en het onderhoud van het openbare parkeerterrein. Daarnaast neemt de Gemeente de grote vervangingsinvesteringen voor haar rekening.
- 12.2 De Huurder aanvaardt de Accommodatie in de staat waarin deze zich op de ingangsdatum van deze overeenkomst bevindt en zij verbindt zich om voor eigen rekening voor de duur van deze overeenkomst de Accommodatie op tenminste het huidige niveau te onderhouden en te handhaven, gerelateerd aan het gebruik dat thans van de Accommodatie wordt gemaakt, waarbij grote investeringen met het oog op de resterende levensduur van de Accommodatie zoveel als mogelijk zullen worden vermeden. De staat waarin de Accommodatie worden verhuurd, wordt vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering. De huurder zal de Accommodatie bij het eindigen van deze overeenkomst in dezelfde staat als waarin deze zich op de ingangsdatum bevindt, behoudens normale veroudering en slijtage, met in achtneming van het in dit artikel omtrent investeringen bepaalde. Indien de Huurder, na ingebreke te zijn gesteld, binnen de in de gebrekestelling gegeven redelijke termijn voor deugdelijke nakoming de Accommodatie niet in de hiervoor bedoelde staat oplevert, is de Huurder aansprakelijk voor de kosten van herstel naar de in dit artikellid bedoelde staat, opnieuw met

inachtneming van het in dit artikel omtrent investeringen en het onderhoud bepaalde.

12.3 In afwijking van artikel 11 van de ROZ-voorwaarden geldt ten aanzien van het onderhoud van de Accommodatie het volgende:

- a) De kosten van reguliere keuringen en inspecties van de Accommodatie, de installaties, brandbestrijdingsmiddelen en dergelijke zijn, ongeacht de kosten daarvan voor rekening en risico van de Huurder.
- b) Alle reparaties van gebreken inzake het dagelijks en/of klachtenonderhoud met een kostprijs lager dan € 1.500,- zijn voor rekening en risico van de Huurder. Het bedrag geldt per gebrek of, indien sprake is van technisch met elkaar verband houdende gebreken, voor die met elkaar verband houdende gebreken tezamen. Eventuele kosten van onderzoek en advies door derden verband houdend met het gebrek worden voor dit artikelid opgeteld bij de herstelkosten van het gebrek.
- c) Alle reparaties van gebreken inzake het dagelijks en/of klachtenonderhoud met een kostprijs hoger dan € 1.500,- worden na overleg met en schriftelijke vastlegging door de Gemeente aan de Huurder voldaan. Indien de Huurder deze kosten initieel betaalt, zal de Huurder deze aan de Gemeente factureren, vermeerderd met de wettelijk verplichte omzetbelasting. De Huurder zal een aandeel in de kosten van herstel betalen aan de Gemeente. Dit aandeel wordt vastgesteld door de kosten van reparatie te delen door het navolgende maanden:
 - I) Bouwkundige reparaties: 300 maanden;
 - II) Installatietechnische reparaties: 180 maanden;
 - III) Overige reparaties: 120 maanden.en vervolgens te vermenigvuldigen met het aantal resterende maanden van de looptijd van deze overeenkomst. Het aldus door de Huurder verschuldigde bedrag wordt door de Huurder conform deze rekenmethode aan de gemeente voldaan. Facturatie door de Gemeente vindt plaats vermeerderd met de wettelijk verplichte omzetbelasting en betaling vindt jaarlijks in december plaats en heeft betrekking op het betreffende kalenderjaar. Over het door de Huurder verschuldigde openstaande bedrag wordt een rente berekend, die gelijk is aan de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW. De factuur wordt door de Huurder binnen 30 dagen voldaan.
- d) Het hiervoor bepaalde onder c bepaalde is niet van toepassing als de reparatie noodzakelijk is geworden door opzet of roekeloosheid van de Huurder. In dat geval zijn de kosten van reparatie voor eigen rekening van de Huurder.

12.4 De demarcatie van het onderhoud is vastgelegd in een demarcatielijst, Deze demarcatielijst is opgenomen als **bijlage 3**.

12.5 Tussen de Gemeente en de Huurder vindt er halfjaarlijks een overleg plaats over het onderhoud. Dit overleg wordt door de Gemeente geïnitieerd. Ieder jaar wordt tijdens dit overleg een jaarplan vastgesteld voor het onderhoud dat het komend jaar wordt uitgevoerd.

12.6 Al het door de Huurder uitgevoerde onderhoud wordt ingevoerd in een digitaal logboek waartoe zowel de Gemeente als de Huurder toegang hebben. Ook bij aanpassingen aan het Gehuurde dient de Huurder de wijzigingen hierin te

registreren.

- 12.6 Indien onderhouds- en vervangingswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren heeft de Huurder geen recht op schadeloosstelling.

Artikel 13

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

Artikel 14

- Inventaris
- 14.1 De Gemeente is eigenaar van de in het Gehuurde aanwezige inventaris. De inventaris maakt onderdeel uit van het Gehuurde. Een overzicht van de bij aanvang van de huurperiode aanwezige inventaris is opgenomen in **bijlage 4** van deze overeenkomst.
- 14.2 De Gemeente brengt voor de beschikbaarstelling van de inventaris **€ 36.469,21** exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting bij de Huurder in rekening. De huur voor de inventaris zal in twee termijnen door de Gemeente aan de exploitant worden gefactureerd, namelijk een termijn per 1 september, betrekking hebbend op de periode 1 september t/m 31 december en een termijn per 1 januari t/m 31 augustus. Indien de overeenkomst tijdens een lopend termijn in gebruik wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek, is de Huurder de vergoeding naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende termijn verschuldigd.
- 14.3 De huur voor de beschikbaarstelling van de inventaris wordt jaarlijks per 1 januari en voor het eerst in 2025 geïndexeerd op basis van de hand van de door het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het centraal Bureau voor de Statistiek, reeks Alle huishoudens, categorie 000000 Alle bestedingen (2015 = 100).
- 14.4 De indexering als bedoeld in lid 3 van dit artikel wordt bepaald op basis van de maand september voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is. Indien deze index mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.
- 14.5 Huurder aanvaardt de inventaris in de staat waarin het zich bevindt op de ingangsdatum van de overeenkomst en zij verbindt zich om voor eigen rekening voor de duur van deze overeenkomst de staat van de inventaris tenminste op het huidige niveau te handhaven en waar nodig voor vervanging zorg te dragen.
- 14.6 Indien de kosten van vervanging als bedoeld in lid 5 van dit artikel groter zijn dan € 1.500,- treden Huurder en gemeente met elkaar in overleg over de voorwaarden waaronder vervanging alsnog kan plaatsvinden danwel over verlaging van de huur voor de inventaris naar rato van de vermindering in bruikbaarheid van het te vervangen item. Indien vervanging plaatsvindt, gebeurt dat met overeenkomstige toepassing van het in artikel 12 lid 2 van deze overeenkomst.
- 14.7 De Gemeente blijft economisch eigenaar van de complete en vervangen inventaris.
- 14.8 De vaste of losse inventaris die niet aanwezig is maar door de Huurder

noodzakelijk wordt geacht, dient door de Huurder zelf te worden aangeschaft tenzij hierover tussen Gemeente en Huurder andere afspraken zijn gemaakt. Deze aanvullende inventaris wordt gemeentelijk eigendom en maakt vanaf het moment van aanschaf onderdeel uit van het gehuurde. Een uitzondering op voorgaande is de bedrijfsspecifieke inventaris, die in eigendom is van de Huurder.

Artikel 15

- Verzekeringen
- 15.1 Voor het Gehuurde is door de Gemeente in hoedanigheid van eigenaar een verzekering afgesloten voor de opstal en inventaris die in eigendom van de Gemeente is. De Huurder voorziet de Gemeente jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Gehuurde aanwezige inventaris.
- 15.2 Schade als gevolg van vernieling, vandalisme en/of onoordeelkundig gebruik evenals glasschade en graffiti c.a. aan het Gehuurde alsmede ietsel toegebracht aan (personeel van) Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de dekking van deze verzekering valt en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van Huurder. Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is.
- 15.3 De Huurder is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, zoals een machinebreukverzekering, -gevolgschade en een glasverzekering (in de opstalverzekering van de gemeente is alleen een glasverzekering voor grote schades opgenomen), die voor de exploitatie van het Gehuurde van belang zijn. De Huurder dient binnen twee maanden na ingangsdatum van deze huurovereenkomst een kopie van deze verzekeringen ter beschikking te stellen aan de Gemeente.
- 15.4 De Huurder is geen huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade aan de opstal, die niet door toedoen van Huurder is ontstaan.
- 15.5 De Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken. Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het Gehuurde.

Artikel 16

- Aansprakelijkheid
- 16.1 De benadeelde partij is, onverminderd alle vorderingen die de wet haar toekent, gerechtigd op kosten van de wederpartij de tekortkomingen of de strijdige handeling ongedaan te maken in het geval van:
- 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 waarbij er sprake is van verzuim, alsmede voor reparaties die het gevolg zijn van verzuim van onderhoud of reparaties, waartoe Huurder, overeenkomstig artikel 12 gehouden is.

- 16.3 Gemis van huurgenot in verband met wanprestatie van de Huurder, geeft de Huurder generlei recht op compensatie of vermindering van de huurprijs.

Artikel 17

Bijzondere
bepalingen

- 17.1 Noodzakelijke wijzigingen in het Gehuurde, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door Huurder, dienen in overleg met en eerst na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente te worden uitgevoerd. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden door de Gemeente mogen worden onthouden. De courantheid en waarde van het Gehuurde en het daarbij behorende terrein zullen hierbij in acht worden genomen. Aan de toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.
- 17.2 Noodzakelijke bouwkundige en technische wijzigingen/aanpassingen in of aan het Gehuurde en daarbij behorende vaste en losse inventaris ten gevolge van gewijzigde (overheids) regelgeving op het gebied van milieu, hygiëne, arbeidsomstandigheden en veiligheid komen voor rekening van de Gemeente, mits het uitblijven van deze wijzigingen/aanpassingen leidt tot ongeldigheid van de gebruiksvergunning. Indien een dergelijke situatie zich aandient overlegt de Gemeente met de Huurder over een zo doelmatig mogelijke wijziging/aanpassing.
- 17.3 De Huurder is verplicht de door de Gemeente aan te wijzen personen op of in het Gehuurde toe te laten, onder meer opdat deze zich kunnen overtuigen of de Huurder zijn verplichtingen, bij de wet of bij deze overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen.

Artikel 18

Ontruiming/
oplevering

- 18.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huur het Gehuurde, met de eventueel met toestemming van de Gemeente door de huurder of in opdracht van de Gemeente aangebrachte voorzieningen, uitgezonderd normale slijtage en veroudering, prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het Gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook.
- 18.2 Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het Gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente.

Artikel 19

Naamswijziging
en rechtsvorm

Huurder stelt de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing van de (onderneming van) de Huurder als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 20

Indeplaatsstelling Het is partijen niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen aan derden zonder vooraf schriftelijke toestemming van de andere partij.

Artikel 21

- Overige bepalingen
- 21.1 Vanaf de aanvangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de Gemeente aan Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder.
 - 21.2 De Gemeente vrijwaart Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
 - 21.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Huurder of voor schade als gevolg van belemmeringen in het gebruik van het Gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat Huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen dan wel een besmetting van het in het Gehuurde aanwezige waterleidingsstelsel met legionella en/of ander bacteriën.
 - 21.4 Voorliggende huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de exploitatieovereenkomst die tussen de gemeente en Huurder/Exploitant voor het Gehuurde is aangegaan. Partijen kunnen niet op grond van beide overeenkomsten worden aangesproken voor schadeveroorzakende gebeurtenissen.
 - 21.5 De Gemeente heeft het recht het Gehuurde in noodsituaties (te weten rampen, calamiteiten en incidenten) met voorrang boven alle partijen en met onmiddellijke ingang tijdelijk in gebruik te nemen tegen vergoeding van de daarmee gemoeide kosten.

Artikel 22

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 23

- Toepassing recht en forumkeuze
- 23.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
 - 23.2 In het geval het onmogelijk blijkt een geschil tussen partijen op te lossen met behulp van mediation, dan wel de bereidheid tot het vragen van mediation bij een der partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de rechtbank Midden-Nederland locatie Utrecht.

Artikel 24

Bijlagen De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze huurovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied. Bij

strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.

1. Plattegrond.
2. ROZ-voorwaarden.
3. Demarcatielijst.
4. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Leerdam:

De gemeente Vijfheerenlanden:

De heer S. Fröhlich

Plaats en datum: xxx, xxx 202x

Handtekening:

Xxx

Xxx

Plaats en datum: xxx, xxx 202x

Handtekening:

BIJLAGE 1: PLATTEGROND

CONCEPT

CONCEPT

BIJLAGE 3: DEMARCATIELIJST

CONCEPT

BIJLAGE 4: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE

CONCEPT