# HUUROVEREENKOMST *Concept 26 maart 2025 met wijzigingen naar aanleiding van de Nota van Inlichtingen ronde 1 en 2*

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Harlingen, statutair gevestigd te Harlingen, kantoorhoudende Voorstraat 35, 8861 BD Harlingen (postadres: Postbus 10.0000, 8860 HA Harlingen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50945149, ten deze op basis van artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw xxxxx, functie, ten deze handelend ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. xx xxx 202x (zaaknummer xxxxx), hierna te noemen **'de Gemeente'**,

2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te xxx, kantoorhoudend te adres postcode plaats (postadres: Postbus postcode plaats), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw xxx in diens/haar hoedanigheid van xxx, hierna te noemen **'Huurder'**,

De Gemeente en Huurder, hierna gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A. De Gemeente eigenaar is van Zwembad 't Derde Haad inclusief bijbehorende inventaris gelegen aan de Kimswerderweg 43 te Harlingen, kadastraal bekend gemeente Harlingen, sectie B, nummer 2918, hierna te noemen '**de Accommodatie**';
B. De voorliggende overeenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek;
C. De Gemeente het beheer en de exploitatie van de Accommodatie risicodragend wenst te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit het Collegebesluit van de gemeente Harlingen d.d. xxx 202x (zaaknummer xxxxxx);
D. Partijen ter zake van de uitvoering van de exploitatie van het de Accommodatie een separate Exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden getekend;
E. De Gemeente de Accommodatie, gelet op het gestelde in voorgaande lid, in verhuur wenst te geven aan Huurder;
F. In voorliggende Huurovereenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur worden vastgelegd.

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen'**,

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

CONCEPT

Object

De Gemeente verhuurt aan Huurder, gelijk 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 **bijlage 1** gehechte en door Partijen gewaarmerkte tekening. Hierna te noemen **'het Gehuurde'**.

Artikel 2

Huurprijs

De Gemeente verhuurt het Gehuurde aan Huurder met ingang van 1 september 2025 dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen tegen een huurprijs, zijnde minimaal de integrale kostprijs van in totaal **€ xxx.xxx** per jaar, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Het prijspeil van de huurprijs is 2025.

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 Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken Huurder en de Gemeente gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:

- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 september 2025 dan wel zoveel later als door Partijen overeengekomen;
- zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde onroerende zaken plaatselijk bekend als zwembad 't Derde Haad;
- het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari;
- Huurder verklaart dat voor het gebruik van het Gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- de Gemeente verklaart deze Huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

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

3.4 Ingeval niet meer wordt voldaan aan de in het derde lid bedoelde voorwaarde stelt 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 Huurder binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan haar belastinginspecteur.

CONCEPT

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 opslag. 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 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, 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 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 Gehuurde 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 het gebruik

4.1 Huurder is gehouden het Gehuurde te gebruiken als openbare voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Het is Huurder toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het gebruik als maatschappelijke voorziening 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 en de daarvoor benodigde investeringen te verrichten. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties. In afwijking van het vorenstaande geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het Gehuurde en de technische installaties het hierna in artikel 17 gestelde.

4.4 Huurder is verantwoordelijk en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen van wegen het gebruik van het Gehuurde. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van Huurder. Het niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van Huurder.

Artikel 5

CONCEPT

Huurtermijn en opzegging

5.1 De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van **10 (tien) jaren**, ingaande op 1 september 2025, met een optie tot verlenging van **5 (vijf) jaren.** Deze verlengoptie is éénzijdig uit te oefenen door de Gemeente. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 september 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 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 Huurder in vier termijnen worden voldaan op rekening **xxx**, ten name van de Gemeente Harlingen, met dien verstande, dat de verschuldigde huursom 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 Huurder de huursom naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd.

6.2 Bij de betaling van de huursom mag geen korting, opschorting, verrekening en/of schuldvergelijking worden toegepast.

6.3 Bij niet tijdige betaling van een huurtermijn op de vervaldag verbeurt de Huurder, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,- onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.

Artikel 7

Huurprijs-aanpassing

7.1 De Gemeente herziet de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2026 aan de hand van de Consumenten Prijs Index-Energie, code 045000 (2015 = 100).

7.2 De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli voorafgaand aan het

CONCEPT

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 de index 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 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.

8.2 Huurder aanvaardt het Gehuurde door het in gebruik nemen daarvan in de staat van onderhoud, zoals deze van toepassing is op de datum van ingebruikname.

Artikel 9

Reclame/ Wijzigingen

9.1 Het is Huurder niet toegestaan het Gehuurde van bestemming te veranderen. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en certificaten die voor mogelijke (bouwkundige en installatietechnische) aanpassingen van het Gehuurde benodigd zijn. De Gemeente zal een dergelijke vergunning- of certificaataanvraag niet op onredelijke gronden weigeren.

9.2 Het is Huurder en eventuele medegebruikers vanuit esthetische waarden niet toegestaan om buiten aan het Gehuurde reclameborden of vergelijkbare uitingen aan te brengen.

9.3 Het is Huurder en eventuele medegebruikers niet toegestaan om reclame-uitingen aan te brengen dan wel ruimte te bieden aan reclame-uitingen, die door (delen van) de bevolking als aanstootgevend kunnen worden ervaren of strijdig zijn met het algemeen belang, de openbare orde, of de goede zeden.

9.4 Het is Huurder niet toegestaan de naam van het Gehuurde te wijzigen.

9.5 Het is Huurder toegestaan haar eigen identiteit naar buiten toe te uiten via bijvoorbeeld vlaggen, raambestickering en dergelijke, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend en/of toestemming van de Gemeente is verkregen.

9.6 Het is Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het Gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door Huurder is voor zijn/haar eigen rekening en risico. 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

10.1 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente

CONCEPT

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 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 Huurder. Indien de Gemeente wegens het Gehuurde mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe ook genaamd, is Huurder verplicht deze gebruiksbelasting aan de Gemeente te vergoeden. De betaling moet geschieden binnen 14 (veertien) dagen na een daartoe door de Gemeente gedaan verzoek.

Artikel 12

Onderhoud

12.1 De Gemeente is als gebouweigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van de omliggende terreinen inclusief het parkeerterrein rondom het Gehuurde.

12.2 De Gemeente is als gebouweigenaar in het Gehuurde alleen verantwoordelijk voor de verborgen gebreken aan de perronvloer in de zwemzaal. De Gemeente accepteert dat zij alleen verantwoordelijk is voor het repareren en herstellen van aantoonbare loszittende tegels aan de perronvloer in de zwemzaal. De Gemeente is nadrukkelijk niet verantwoordelijk voor het onderhoud en/of vervanging van overige perronzaken, zoals afvoeren en leidingwerk in het perron. Indien er reparaties en/of herstellingen aan de perronvloer uitgevoerd dienen te worden, treedt de Gemeente in overleg met Huurder. Beide Partijen zullen zich maximaal inspannen om de mogelijke overlast voor de gebruikers van het Gehuurde tot een minimum te beperken. Huurder heeft inzake het uitvoeren van noodzakelijke reparaties en/of herstellingen aan de perronvloer in basis geen recht op een vergoeding of schadeloosstelling.

12.3 De Gemeente draagt het volledige beheer, de coördinatie en de uitvoering van het contract-, schoonmaakonderhoud en het dagelijks onderhoud (lees het huurdersonderhoud) alsmede het planmatig- en investeringsonderhoud (lees het verhuurdersonderhoud) over aan Huurder waarmee Huurder risicodragend verantwoordelijk is voor de uitvoering van het volledige onderhoud aan het Gehuurde en tevens opdrachtgever wordt voor zowel het verhuurdersonderhoud als het huurdersonderhoud.

CONCEPT

12.4 De onderverdeling van het verhuurdersonderhoud en huurdersonderhoud is vastgelegd in het Meerjaren Onderhoudplsan (hierna: MJOP), welke als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is bijgevoegd en is richtinggevend voor de uitvoering van het volledige onderhoud aan het Gehuurde door Huurder. Het MJOP wordt driejaarlijks geactualiseerd. Huurder is verantwoordelijk voor de actualisering en bekostiging van het MJOP. Het geactualiseerde MJOP dient door Huurder met de Gemeente te worden gedeeld en besproken in het jaarlijks onderhoudsoverleg.

12.5 Voor het uit te voeren van het verhuurdersonderhoud en huurdersonderhoud stelt Huurder na consultering van de Gemeente een onderhoudsjaarplan 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 het Gehuurde teneinde het onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Naast dit jaarlijks overleg vindt nog minimaal 1x per jaar een overleg plaats met betrekking tot de uitvoering van het verhuurdersonderhoud en het huurdersonderhoud.

12.6 Uitvoering van het onderhoud zoals in het vorige lid benoemt, dient plaats te vinden op basis van conditiescore 3 conform de NEN 2767. Het Gehuurde dient gedurende de contractperiode zowel bouwkundig als op het gebied van de installatietechniek aan conditiescore 3 te voldoen. Tweejaarlijks zal de Gemeente een onafhankelijk partij de opdracht geven voor het uitvoeren van een conditiemeting. De uitkomst van deze conditiemeting kan leidend zijn voor het onderhoudsjaarplan. De uitkomsten van de conditiemeting worden door de Gemeente met Huurder besproken. Wanneer uit de conditiemeting mocht blijken dat een bouwkundig en/of installatieonderdeel een lagere conditiescore heeft dan conditiescore 3 dient Huurder dat in het eerstvolgende onderhoudsjaarplan op te nemen om zodoende voor dat onderdeel ook weer te kunnen voldoen aan conditiescore 3.

12.7 Indien onderhoudswerkzaamheden ertoe leiden dat Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren heeft Huurder geen recht op schadeloosstelling.

12.8 Na afloop van deze overeenkomst levert Huurder het Gehuurde terug aan de Gemeente met conditiescore 3, zoals bepaald conform NEN 2767.

12.9 Indien de Gemeente voornemens is om voor het Gehuurde over te gaan tot een investering in duurzaamheidsmaatregelen die tot een energiebesparing zal leiden, wordt voorafgaand aan de uit te voeren duurzaamheidsmaatregel(en) 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. De Gemeente is verantwoordelijk voor de inschakeling en bekostiging van de onafhankelijke partij, die de terugverdientijd zal vaststellen.

12.10 Een jaar nadat de onder artikel 12.9 bedoelde energiebesparende duurzaamheidsmaatregelen zijn 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 reeds verstrekte exploitatievergoeding over de afge-

CONCEPT

lopen 12 maanden en wordt eveneens in mindering gebracht op de toekomstige exploitatievergoeding.

12.11 De uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in lid 9 van dit artikel vinden in overleg met Huurder plaats.

Artikel 13

Energiekosten c.a.

13.1 De kosten voor het verbruik van energie, water en chemicaliën komen voor rekening van Huurder en dienen derhalve te worden opgenomen in de exploitatiebegroting die onderdeel uitmaakt van de inschrijving. Het staat Huurder vrij bij de inkoop zelf de keuze te maken voor leveranciers. Huurder is verantwoordelijk voor de inkoop van 100% groene stroom.

13.2 Ten aanzien van energiebesparing wordt Huurder geacht uitvoering te geven aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.

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 3** van deze overeenkomst.

14.2 Huurder is verantwoordelijk voor gewenste dan wel noodzakelijke vervanging 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 promotiemateriaal is eigendom van Huurder. Alle in het Gehuurde aanwezige inventaris is eigendom van de Gemeente, tenzij hierover door Partijen andere afspraken worden gemaakt.

14.4 De vaste of losse inventaris die niet aanwezig is maar door Huurder noodzakelijk wordt geacht, dient door Huurder zelf te worden aangeschaft, tenzij hierover tussen de Gemeente en Huurder andere afspraken zijn gemaakt.

14.5 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 opstal- en inboedelverzekering afgesloten voor de opstal en de inventaris die in eigendom is van de Gemeente.

15.2 Schade als gevolg van vernieling, vandalisme en/of onoordeelkundig gebruik evenals glasschade en graffiti c.a. aan het Gehuurde, alsmede letsel toegebracht aan (personeel van) Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de aansprakelijkheid van de in lid 1 van dit artikel genoemde verzekering vallen en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van Huurder. Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden voor zo-

CONCEPT

ver die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is.

15.3 Huurder is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, die voor de exploitatie van het Gehuurde van belang zijn. Huurder dient binnen 2 (twee) maanden na ingangsdatum van de Huurovereenkomst een kopie van deze verzekeringen ter beschikking te stellen aan de Gemeente.

15.4 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 Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.

15.6 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 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 Huurder is verplicht de door de Gemeente aan te wijzen personen op afspraak op of in het Gehuurde toe te laten, onder meer opdat deze zich kunnen overtuigen of Huurder zijn verplichtingen, bij de wet of bij deze overeenkomst opgelegd, behoorlijk is nagekomen.

15.8 Het is aan Gemeente niet bekend of er in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van de Gemeente met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van de Gemeente Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

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:

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.

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 Huurder, alsmede voor reparaties die het gevolg zijn van verzuim van onderhoud of reparaties, waartoe Huurder, overeenkomstig artikel 12 gehouden is.

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

Artikel 17

Bijzondere

17.1 Noodzakelijke wijzigingen in het Gehuurde, welke gerealiseerd dienen te

CONCEPT

bepalingen

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 Huurder over een zo doelmatig mogelijke wijziging/aanpassing. Hierbij wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met het voor rekening van Huurder komende onderhoud.

Artikel 18

Beëindiging/ ontbinding

18.1 Onverminderd alle rechten van Partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:

a. door middel van een 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 Huurder wordt ontbonden, Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of aan Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.

18.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 19

Ontruiming/ oplevering

19.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huur het Gehuurde, met de eventueel door of vanwege de Gemeente aangebrachte voorzieningen, in de in artikel 12 genoemde staat van onderhoud, prompt geheel ontruimd ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, waarbij Huurder geen recht heeft op vergoeding wegens aan het Gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen, noch op schadevergoeding in welke vorm dan ook.

19.2 Huurder zal bij het einde van het gebruik alle bij het Gehuurde behorende sleutels inleveren bij de Gemeente.

19.3 Bij vriezend weer zal Huurder, voorafgaande aan de afsluiting, tijdig met de Gemeente overleg plegen omtrent de te nemen maatregelen tot het vorstvrij houden van de waterleidingen en CV-installatie.

Artikel 20

CONCEPT

Naamswijziging of nieuwe rechtsvorm

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

Artikel 21

Indeplaatsstelling

21.1 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 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 Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van Huurder.

22.2 De Gemeente vrijwaart 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 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 waterleidingsysteem met legionella en/of ander bacteriën.

22.4 De Gemeente behoudt – hetgeen door Huurder wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in de Huurovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan Huurder is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Huurovereenkomst.

22.5 Het aangaan van de onderhavige Huurovereenkomst laat onverlet – hetgeen door Huurder wordt erkend – dat de Gemeente gehouden is om de (Europese) regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet (inclusief aanverwante regelingen) en de artikelen 107 en 108 van WV EU-Verdrag, na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van de Huurovereenkomst en houdt op geen enkele wijze een verplichting voor de Gemeente in tot vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan Huurder.

Artikel 23

CONCEPT

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 Noord-Nederland te Leeuwarden.

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. Tekening/plattegrond van het Gehuurde
2. Meerjaren Onderhoudsplan
3. Overzicht inventaris bij aanvang huurperiode

Aldus in tweevoud opgemaakt te Harlingen:

De Gemeente

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

Huurder

Plaats en datum: **xxx**

Handtekening: **xxx**

CONCEPT

BIJLAGE 1: TEKENING/PLATTEGROND VAN HET GEHUURDE

CONCEPT

BIJLAGE 2: MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN

CONCEPT

BIJLAGE 3: OVERZICHT INVENTARIS BIJ AANVANG HUURPERIODE

CONCEPT