HUUROVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Beuningen, zetelende te Beuningen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171, lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Bergman, hierna te noemen **'de Gemeente'**;

2. De besloten vennootschap **xxxxxx**, statutair gevestigd te **xxxxxx** en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te **xxxxxx** aan **xxxxxx**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **xxxxxx**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **xxxxxx** in zijn hoedanigheid van statutair directeur van **xxxxxx**, hierna te noemen **'de Huurder'**.

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente eigenaar is van zwembad De Plons, inclusief de in artikel 14, lid 1 vermelde bijbehorende inventaris, gelegen aan Houtduiflaan 3 te Beuningen, kadastraal bekend gemeente Beuningen, nummer 3543 en nummer 3544, 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 wenst te laten verzorgen door de Huurder, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Beuningen d.d. **xxxxxx 2027** (adviesnummer **xxxxxx**).
4. Partijen voor de uitoefening van de exploitatie van de Accommodatie een separate exploitatieovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend.
5. De Gemeente de Accommodatie, gelet op het gestelde in lid 4, in verhuur wenst te geven aan de Huurder.
6. In deze overeenkomst de rechten en plichten met betrekking tot de (ver)huur van de Accommodatie worden vastgelegd.
7. De Accommodatie dient te worden gebruikt als voorziening met een maatschappelijk karakter, waarbij het de Huurder binnen bepaalde kaders is toegestaan om de Accommodatie ook te gebruiken voor met het maatschappelijk gebruik samenhangende activiteiten.
8. De Accommodatie gedurende de looptijd van deze overeenkomst mogelijk wordt vervangen door een nieuw zwembad, gelegen aan de Ooigraaf te Beuningen, hierna te noemen '**de nieuwe Accommodatie**'.
9. Voor de nieuwe Accommodatie het in lid 3 tot en met lid 7 vermelde geldt.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – object

1. De Gemeente verhuurt aan de Huurder, gelijk de Huurder van de Gemeente in huur aanvaardt, de Accommodatie met inbegrip van de in artikel 14, lid 1 vermelde bijbehorende inventaris en de afgebakende terreinen waarop de Accommodatie is gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren). Het betreft zwembad De Plons, gelegen aan Houtduiflaan 3 te Beuningen, kadastraal bekend gemeente Beuningen, nummer 3543 en nummer 3544, zoals schetsmatig weergegeven op de in **bijlage 1** ~~van deze overeenkomst~~ opgenomen situatietekening, hierna te noemen **'het Gehuurde'**.
2. Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst de nieuwe Accommodatie, hierna te noemen '**het nieuwe Gehuurde**', in gebruik wordt genomen, verhuurt de Gemeente aan de Huurder, gelijk de Huurder van de Gemeente in huur aanvaart, het nieuwe Gehuurde met inbegrip van de in artikel 14, lid 2 vermelde bijbehorende inventaris en de afgebakende terreinen waarop de Accommodatie is gesitueerd (met verdere toe- en aanbehoren).

Artikel 2 – huurprijs

1. De Gemeente verhuurt het Gehuurde aan de Huurder met ingang van **1 augustus 2027**, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen, tegen een huurprijs van in totaal **€ xxxxxx** per jaar (zegge: **xxxxxx** euro) (prijspeil 2027), exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Als basis voor de huurprijs geldt minimaal de integrale kostprijs, zoals bedoeld in artikel 11, lid 4, letter b van de Wet Omzetbelasting 1968.
2. Voorafgaande aan de sluiting van het Gehuurde en de ingebruikname van het nieuwe Gehuurde wordt de huurprijs van het nieuwe Gehuurde door de Gemeente vastgesteld. Het eventuele verschil tussen de huurprijs van het Gehuurde en de huurprijs van het nieuwe Gehuurde wordt vanaf het moment waarop het Gehuurde wordt gesloten en het nieuwe Gehuurde in gebruik wordt genomen in de in artikel 4 van de ~~door~~tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst vermelde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten verdisconteerd.

Artikel 3 – omzetbelasting

1. Alle in deze overeenkomst vermelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Gemeente in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en indien van toepassing de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
2. Partijen zijn met betrekking tot het Gehuurde overeengekomen dat de Gemeente aan de Huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt (artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde, Wet Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking OB 1968). Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
   a. de ingangsdatum van belaste verhuur is **1 augustus 2027**, dan wel zoveel later als door Partijen overeengekomen;
   b. zoals omschreven in artikel 1, betreft het Gehuurde de onroerende zaak plaatselijk bekend als zwembad De Plons te Beuningen;

c. het boekjaar van de Huurder vangt aan op 1 januari van ieder kalenderjaar;
d. de Huurder verklaart dat voor het gebruik van het Gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
e. de Gemeente verklaart deze overeenkomst in haar administratie op te nemen, zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

3. De Huurder zal het Gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 4. 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). Ook bij eventuele wijzigingen in de tarieven of het gebruik geldt, dat voldaan moet kunnen blijven worden aan deze voorwaarde.
4. Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het Gehuurde zodanig wordt gebruikt, dat niet meer wordt voldaan aan de in lid 3 bedoelde voorwaarde, stelt de Huurder de Gemeente uiterlijk binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar daarvan in kennis door middel van een door hem ondertekende verklaring. Tevens zendt de Huurder binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan haar belastinginspecteur.
5. Indien en voor zover door toedoen van de Huurder geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, zal de huurprijs worden verhoogd met een opslag. Dat geschiedt vanaf het moment waarop de Belastingdienst heeft geoordeeld dat niet aan het 90% criterium wordt voldaan. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te 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.
6. Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, komen Partijen reeds nu overeen dat de huurprijs in dat geval (eveneens met terugwerkende kracht) verhoogd zal worden met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Gemeente te lijden schade en wordt bindend vastgesteld door de accountant van de Gemeente. De opslag wordt op eerste vordering van de Gemeente door de Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.
7. Indien door wijzigingen in de Wet Omzetbelasting 1968 voor de exploitatie van het zwembad niet meer kan worden voldaan aan het 90% criterium, zullen de hieruit voortvloeiende gestegen kosten van de exploitatie als een additionele vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten, zoals bedoeld in artikel 4 van de ~~door~~tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst, in rekening worden gebracht aan de Gemeente. De Huurder dient het nadeel financieel aan te tonen met een valide onderbouwing van de additionele kosten.
8. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 4 – aard van gebruik

1. Het Gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als zwembad voor recreatieve en sportieve doeleinden en als daartoe ondergeschikte horecagelegenheid. Het is de Huurder toegestaan om het Gehuurde ook te gebruiken voor aan het gebruik als zwembad ondergeschikte, daarmee samenhangende activiteiten.
2. De bedrijfsvoering in het Gehuurde dient voorts plaats te vinden binnen de van toepassing zijnde regelgeving, alsmede de geldende vergunnings- en bestemmingsvoorwaarden en de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst.
3. De Huurder dient te voldoen aan alle huidige en toekomstige wettelijke bepalingen en verplichtingen, rijksregelgeving, provinciale en gemeentelijke verordeningen en eisen die op de

bedrijfsvoering in het Gehuurde van toepassing zijn en de daarvoor benodigde investeringen te verrichten. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is de Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties. In afwijking hierop geldt bij noodzakelijke bouwkundige en technische aanpassingen aan het Gehuurde en de daarbij behorende inventaris het in artikel 17 gestelde.

4. De Huurder is verantwoordelijk en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen vanwege het gebruik van het Gehuurde. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Huurder. Het eventueel niet verkrijgen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen komt geheel voor rekening en risico van de Huurder.
5. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 5 – huurtermijn

1. De huur en verhuur wordt aangegaan voor een periode van 5 (vijf) jaren, ingaande op **1 augustus 2027**. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na **1 augustus 2027**, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd, zodat de duur van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op vijf (vijf) jaren na de ingangsdatum. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt, zal ook de ingangsdatum van de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
2. Na het verstrijken van de huurperiode, als bedoeld in lid 1, eindigt deze overeenkomst van rechtswege, tenzij Partijen overeenkomen om deze overeenkomst met maximaal 5 (vijf) jaren te verlengen.
3. Over de in lid 2 vermelde mogelijkheid tot verlenging van deze overeenkomst treden Partijen minimaal 12 (twaalf) maanden voor het eindigen van deze overeenkomst ~~met elkaar~~ in overleg.
4. Indien Partijen overeenkomen om deze overeenkomst met maximaal 5 (vijf) jaren te verlengen, eindigt deze overeenkomst van rechtswege, tenzij Partijen overeenkomen om deze overeenkomst nogmaals met maximaal 5 (vijf) jaren te verlengen.
5. Over de in lid 4 vermelde mogelijkheid tot verlenging van deze overeenkomst treden Partijen minimaal 12 (twaalf) maanden voor het eindigen van deze overeenkomst ~~met elkaar~~ in overleg.
6. Indien Partijen overeenkomen om deze overeenkomst twee keer met maximaal 5 (vijf) jaren te verlengen, eindigt deze overeenkomst van rechtswege, op het moment dat de door Partijen overeengekomen verlengingsperiode ten einde is.
7. Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als vermeld in artikel 18.
8. Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst. De beëindigingdatum is derhalve voor beide overeenkomsten te allen tijde dezelfde.
9. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 6 – huurbetaling

1. De huurprijs zal door de Huurder in gelijke termijnen per kwartaal worden voldaan op rekening **xxxxxx**, ten name van de gemeente Beuningen, met dien verstande dat de verschuldigde huurprijs uiterlijk in de ~~vierde~~achtste week van het betreffende kwartaal door de Gemeente ontvangen dient

te zijn. Indien het Gehuurde tijdens een kwartaal in exploitatie wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek, is de Huurder de huurprijs naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd.

2. Bij de betaling van de huurprijs mag geen korting, opschorting, verrekening en/of schuldvergelijking worden toegepast.
3. Bij niet tijdige betaling van een huurtermijn op de vervaldag verbeurt de Huurder, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 300,-, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.
4. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 7 – huurprijsaanpassing

1. De Gemeente past de huurprijs jaarlijks per 1 januari aan, voor het eerst per 1 januari 2028, aan de hand van de volgende samengestelde indexering:
   a. de kosten van personeel hebben een aandeel van **xxxxxx%** en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, cao-lonen per maand exclusief bijzondere beloningen (2020 = 100);
   b. de kosten van energie hebben een aandeel van **xxxxxx%** en worden geïndexeerd op basis van het Consumenten Prijs Index ‘elektriciteit, gas, brandstoffen’, categorie 045000 (2025 = 100);
   c. alle overige kosten (met uitzondering van de huurprijs) hebben een aandeel van **xxxxxx%** en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index ‘alle bestedingen’, categorie 000000 (2025 = 100).
2. De verhouding tussen de in lid 1 vermelde kosten wordt voor de gehele looptijd van deze overeenkomst bepaald op basis van de verhouding tussen die kosten in de door de Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting voor jaar 1 tot en met jaar 5.
3. De indexering per 1 januari wordt bepaald op basis van het relatieve verschil tussen:
   a. de maand juli, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de huurprijs van toepassing is en
   b. de maand juli, een jaar voorafgaande aan de onder a vermelde maand juli.
4. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.
5. 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.
6. De Gemeente maakt de hoogte van de herziene huurprijs uiterlijk op 1 januari van het jaar waarin de herziene huurprijs ingaat aan de Huurder bekend.
7. Bij indexering van de in artikel 2 vermelde huurprijs zal die huurprijs nimmer lager worden, ook niet wanneer de in lid 1 tot en met lid 3 vermelde wijze van indexeren tot een negatieve aanpassing van de huurprijs zou leiden.
8. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 8 – gehuurde/aanvaarding

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

Artikel 9 – reclame/wijzigingen

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

~~8. Promotionele uitingen door de in lid 7 vermelde verenigingen en andere georganiseerde gebruikers zijn toegestaan tijdens de uren waarop zij het Gehuurde huren.~~

~~9.~~8. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 10 – onderverhuur

1. Het is de Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente verboden het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, te verhuren of op enig andere wijze, onder welke benaming dan ook, aan derden in gebruik of medegebruik te geven c.q. een dergelijk (mede)gebruik te gedogen, behoudens die gevallen waarin het gebruik door derden logischerwijs voortvloeit uit de gebruiksdoelstellingen van het Gehuurde, namelijk als maatschappelijke voorziening met bijbehorende horecagelegenheid voor recreatieve en sportieve doeleinden.
2. Aan de in lid 1 bedoelde toestemming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde worden verbonden, dat de Huurder verplicht is aan de onderhuurder zodanige voorwaarden te stellen, dat de Huurder te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van deze overeenkomst.
3. De Huurder zal in het laatste jaar van deze overeenkomst niet zonder toestemming van de Gemeente een overeenkomst voor het exclusief (onder)verhuren van ruimte in het Gehuurde aangaan, die de looptijd van deze overeenkomst overschrijdt.
4. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 11 – lasten en belastingen

1. Voor rekening van de Huurder zijn:
   a. het huurdersdeel van de onroerendezaakbelasting;
   b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
   c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, voor de helft van het bedrag van de aanslag;
   d. het huurdersdeel van het rioolrecht, respectievelijk de rioolbelasting;
   e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied, zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies ter zake van het feitelijk gebruik van het Gehuurde en/of ter zake van goederen van de Huurder, die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het Gehuurde niet aan de Huurder in gebruik zou zijn gegeven.
2. 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.
3. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 12 – onderhoud

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor het verhuurdersonderhoud en de hieraan verbonden kosten. De Huurder is verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud en de hieraan verbonden kosten. De verdeling tussen verhuurders- en huurdersonderhoud is weergegeven in de demarcatielijst, die is opgenomen als **bijlage 3** ~~van deze overeenkomst~~.
2. In een speciaal hiervoor bestemd driemaandelijks overleg tussen de betrokken medewerkers van Partijen wordt de stand van zaken met betrekking tot het huurdersonderhoud besproken.
3. Het verhuurdersonderhoud wordt vastgelegd in ~~en~~een door Partijen geaccordeerd meerjaren

onderhoudsplan, dat de basis vormt voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud, maar geen verplichting voor de Gemeente inhoudt.

4. De Gemeente bepaalt door welke partij het in lid 3 vermelde meerjaren onderhoudsplan wordt opgesteld en neemt de kosten daarvan voor haar rekening.
5. Bij onderhoudswerkzaamheden dient de overlast voor de gebruikers van het Gehuurde zoveel mogelijk te worden beperkt.
6. Specifiek met betrekking tot de zwembadinstallaties, zoals benoemd in **bijlage 3** ~~van deze overeenkomst~~, is de Huurder in opdracht van de Gemeente verantwoordelijk voor de coördinatie van de uitvoering van het verhuurdersonderhoud. Daarmee wordt de Huurder opdrachtgever voor het verhuurdersonderhoud van de zwembadinstallaties.
7. Voor het uit te voeren in lid 6 bedoelde verhuurdersonderhoud stelt de Gemeente een jaarplan met jaarbudget en tijdsplanning op. De Huurder stelt een plan op voor de budgetbewaking, dat door de Gemeente dient te worden vastgesteld. Hiervoor wordt jaarlijks een overleg ingepland.
8. Voorafgaande aan het in lid 7 vermelde overleg voeren Partijen een gezamenlijke inspectie uit, teneinde het in lid 7 vermelde jaarplan te kunnen vaststellen. Uitvoering van het verhuurdersonderhoud 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 Partijen hierover vooraf overeenstemming hebben bereikt.
9. De Huurder conformeert zich bij de coördinatie van de uitvoering en het opdrachtgeverschap van het verhuurdersonderhoud aan het inkoopbeleid van de Gemeente (zie **bijlage 4**) en zal bij contracten of werkzaamheden met een waarde waarbij meerdere offertes moeten worden opgevraagd een beargumenteerde keuze maken.
10. De Huurder voldoet alle facturen voor het verhuurdersonderhoud. De Gemeente verschaft een voorschot in vier termijnen aan de Huurder ter vergoeding van deze kosten. De bevoorschotting verloopt op basis van 25% van het totaalbedrag als eerste, tweede en derde termijn en 10% van het totaalbedrag als vierde termijn. De resterende 15% wordt betrokken bij de finale afrekening van de door de Huurder gemaakte kosten voor het verhuurdersonderhoud. De Huurder verstrekt de Gemeente binnen zes maanden na ieder boekjaar alle betaalde facturen, ontvangen offertes, verstrekte opdrachten en opleveringsdocumenten, alsmede een overzicht van uitgevoerde werkzaamheden, de beargumenteerde keuzes die met betrekking tot opdrachtverstrekking zijn gemaakt.
11. De in lid 10 vermelde wijze van bevoorschotting kan incidenteel worden aangepast, indien bij grootschalig verhuurdersonderhoud blijkt dat de voorschotten niet toereikend zijn om de bijbehorende facturen te voldoen. In dat geval treden Partijen hierover op initiatief van de Huurder in overleg.

~~11.~~12. Voor de in lid 6 vermelde coördinatie van de uitvoering van het verhuurdersonderhoud is de Huurder gerechtigd om coördinatiekosten bij de Gemeente in rekening te brengen, ter hoogte van maximaal 10% van de betreffende kosten van het verhuurdersonderhoud.

~~12.~~13. Indien onderhouds- en vervangingswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet of niet volledig kan uitvoeren, heeft de Huurder geen recht op compensatie van eventuele inkomstenderving.

~~13.~~14. In afwijking van lid ~~12~~13 geldt: indien een deel van het Gehuurde door onderhouds- en vervangingswerkzaamheden op verzoek van de Gemeente gedurende meer dan tien (10) aaneengesloten kalenderdagen moet worden gesloten en de Huurder daardoor zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet volledig kan uitvoeren, heeft de Huurder recht op compensatie van eventuele inkomstenderving gedurende de volledige sluitingsperiode, verminderd met de verlaging van zijn kosten gedurende de betreffende periode.

~~14.~~15. Ingeval sprake is van de in lid ~~13~~14 vermelde situatie, is de Huurder verplicht om zich maximaal in te spannen om de inkomstenderving tot een minimum te beperken en zijn kosten zo laag mogelijk te houden. De Huurder dient overtuigend aan de Gemeente aan te tonen, dat hij aan die verplichting heeft voldaan.

~~15.~~16. Een onafhankelijke, door de Gemeente aan te wijzen~~,~~ partij beoordeelt het eventuele financiële nadeel voor de Huurder ten gevolge van de in lid ~~13~~14 vermelde situatie en de mate waarin de Huurder zich heeft ingespannen om dat nadeel zo laag mogelijk te houden. Op basis van die beoordeling wordt de eventuele compensatie voor de Huurder bepaald.

~~16.~~17. De Huurder heeft geen recht op de in lid ~~13~~14 vermelde compensatie, indien de daarin bedoelde onderhouds- en vervangingswerkzaamheden het gevolg zijn van het (niet) handelen van de Huurder.

~~17.~~18. Tenzij dit noodzakelijk is voor het in gebruik kunnen geven van het Gehuurde, mogen gebruikers tijdens openingsuren geen overlast van schoonmaakwerkzaamheden ondervinden.

~~18.~~19. De Gemeente mag opdracht geven voor een door een onafhankelijke partij uit te voeren (onaangekondigde) controle van de kwaliteit van het schoonmaakwerk in het Gehuurde.

~~19.~~20. Het in lid 1 tot en met ~~18~~19 vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

~~20.~~21. Met het oog op de naar verwachting korte termijn waarop het Gehuurde wordt gesloten, is de Gemeente gerechtigd om het Gehuurde te onderhouden op een lager conditieniveau dan voor bestaande zwembaden gebruikelijk is.

~~21.~~22. Indien het Gehuurde volledig wordt gesloten voordat het nieuwe Gehuurde kan worden geopend, heeft de Huurder recht op compensatie van eventuele inkomstenderving gedurende de volledige sluitingsperiode, verminderd met de verlaging van zijn kosten gedurende de betreffende periode.

~~22.~~23. Ingeval sprake is van de in lid ~~21~~22 vermelde situatie, is de Huurder verplicht om zich maximaal in te spannen om de inkomstenderving tot een minimum te beperken en zijn kosten zo laag mogelijk te houden. De Huurder dient overtuigend aan de Gemeente aan te tonen, dat hij aan die verplichting heeft voldaan.

~~23.~~24. Een onafhankelijke, door de Gemeente aan te wijzen~~,~~ partij beoordeelt het eventuele financiële nadeel voor de Huurder ten gevolge van de in lid ~~21~~22 vermelde situatie en de mate waarin de Huurder zich heeft ingespannen om dat nadeel zo laag mogelijk te houden. Op basis van die beoordeling wordt de eventuele compensatie voor de Huurder bepaald.

25. Voor het preventief en correctief onderhoud waarvoor de Huurder op basis van **bijlage 3** verantwoordelijk is, is voor het nieuwe Gehuurde in de door de Huurder opgestelde meerjaren exploitatiebegroting een stelpost opgenomen. Zodra het definitieve ontwerp van het nieuwe Gehuurde gereed is, begroot de Huurder de kosten voor het preventief en correctief onderhoud van het nieuw Gehuurde. Op basis daarvan wordt de in artikel 4 van de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst vermelde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten aangepast.

26. De Gemeente is gerechtigd om een onafhankelijke, door de Gemeente aan te wijzen partij de in lid 25 vermelde door de Huurder begrote kosten te laten beoordelen. Hiertoe dient de Huurder een onderbouwing van de in lid 25 vermelde kosten aan de Gemeente beschikbaar te stellen.

27. Indien de in lid 26 vermelde onafhankelijke, door de Gemeente aan te wijzen partij van oordeel is, dat de in lid 25 vermelde door de Huurder begrote kosten door de Huurder niet realistisch zijn begroot, dan treden Partijen in overleg om tot een oplossing te komen.

Artikel 13 – verbruik en kosten energie, water en chemicaliën

1. De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie, water en chemicaliën met betrekking tot het Gehuurde en het nieuwe Gehuurde zijn volledig voor rekening en risico van de Huurder.
2. De Huurder is verplicht om gebruik te maken van groene stroom.
3. De Huurder is verplicht om tot een qua verbruik van energie, water en chemicaliën optimale en efficiënte situatie te komen. De Huurder dient zo zuinig mogelijk met het gebruik van energie, water en chemicaliën om te gaan, met inachtneming van de kaders waarbinnen de exploitatie dient plaats te vinden.
4. De temperatuur van het zwemwater van het Gehuurde dient tijdens het gebruik ervan te allen tijde niet lager te zijn dan 27,0 graden Celsius voor het wedstrijdbad, 30,0 graden Celsius voor het instructiebad en 30,0 graden Celsius voor het peuterbad.
5. Het in lid 4 vermelde geldt niet wanneer de installatie tijdelijk buiten werking raakt, mits dit niet door toedoen van de Huurder gebeurt en de Huurder zich maximaal inspant om het probleem zo snel mogelijk te verhelpen.
6. Naar verwachting zal in het nieuwe Gehuurde sprake zijn van een tijdelijke periode met gasaansluiting, gevolgd door een structurele periode zonder gasaansluiting. Voor beide situaties is een raming van het energieverbruik gemaakt (zie **bijlage 5**). Gedurende de eerste twee jaren na de ingebruikname van het nieuwe Gehuurde worden eventuele verschillen tussen het geraamde energieverbruik en het werkelijke energieverbruik tussen de Huurder en de Gemeente verrekend.
7. Twee jaar na de ingebruikname van het nieuwe Gehuurde wordt het reële verbruik van energie bepaald. Dat gebeurt op basis van het gemiddelde verbruik per jaar gedurende de eerste twee jaren van het nieuwe Gehuurde. Op basis daarvan wordt, in combinatie met de dan geldende tarieven, de in artikel 4 van de ~~door~~tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst vermelde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten aangepast. Het risico met betrekking tot het verbruik en de bijbehorende kosten ligt vanaf dat moment volledig bij de Huurder.
8. De door de Huurder in het nieuwe Gehuurde verplicht te hanteren ruimtetemperaturen en watertemperaturen zijn opgenomen in **bijlage 6**.
9. Het in lid 8 vermelde geldt niet wanneer de installatie tijdelijk buiten werking raakt, mits dit niet door toedoen van de Huurder gebeurt en de Huurder zich maximaal inspant om het probleem zo snel mogelijk te verhelpen.
10. Zodra de in lid 6 vermelde tijdelijke periode eindigt, wordt op basis van de in **bijlage 5** vermelde geraamde energieverbruik voor de in lid 6 vermelde structurele periode en de ervaringen van de Huurder met het nieuwe Gehuurde tot dan toe, in combinatie met de dan geldende tarieven, de kosten voor energie opnieuw begroot. Op basis daarvan wordt de in artikel 4 van de ~~door~~tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst vermelde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten eenmalig aangepast.
11. Voor het waterverbruik van het nieuwe Gehuurde is een raming gemaakt (zie **bijlage 7**). Gedurende de eerste twee jaren na de ingebruikname van het nieuwe Gehuurde worden eventuele verschillen tussen het geraamde waterverbruik en het werkelijke waterverbruik tussen de Huurder en de Gemeente verrekend.
12. Twee jaar na de ingebruikname van het nieuwe Gehuurde wordt het reële verbruik van water bepaald. Dat gebeurt op basis van het gemiddelde verbruik per jaar gedurende de eerste twee jaren van het nieuwe Gehuurde. Op basis daarvan wordt, in combinatie met de dan geldende tarieven, de in artikel 4 van de ~~door~~tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst vermelde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten aangepast. Het risico met betrekking tot het verbruik en de bijbehorende kosten ligt vanaf dat moment volledig bij de Huurder.

Artikel 14 – inventaris

1. De in het Gehuurde aanwezige inventaris maakt deel uit van het Gehuurde. Daar waar de Huurder op basis van **bijlage 3** verantwoordelijk is voor de eventuele vervanging van deze inventaris, dient de vervangen inventaris een gelijkwaardige kwaliteit en werking te hebben, dit ter beoordeling van de Gemeente. De Gemeente blijft eigenaar van de vervangen inventaris.
2. De in het nieuwe Gehuurde aanwezige inventaris maakt deel uit van het nieuwe Gehuurde. Een overzicht van de bij aanvang van de huurperiode in het nieuwe Gehuurde aanwezige losse inventaris is opgenomen in **bijlage 8** ~~van deze overeenkomst.~~. Daar waar de Huurder op basis van **bijlage 3** verantwoordelijk is voor de eventuele vervanging van deze inventaris, dient de vervangen inventaris een gelijkwaardige kwaliteit en werking te hebben, dit ter beoordeling van de Gemeente. De Gemeente blijft eigenaar van de vervangen inventaris.
3. De inventaris die bij aanvang van de huurperiode niet in het Gehuurde of het nieuwe Gehuurde aanwezig is maar door de Huurder noodzakelijk wordt geacht, dient door de Huurder zelf te worden aangeschaft. Deze inventaris is eigendom van de Huurder. De Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud aan en de vervanging van deze inventaris.
4. Bij beëindiging van deze overeenkomst neemt de Gemeente de in lid 3 vermelde inventaris niet van de Huurder over, tenzij Partijen hierover andere afspraken maken.
5. Voorafgaande aan het vervangen van de in lid 1 en lid 2 vermelde inventaris treedt de Huurder in overleg met de Gemeente over de wijze waarop bij beëindiging van de overeenkomst met de eventuele resterende boekwaarde van de betreffende inventaris wordt omgegaan. Daarbij is het uitgangspunt, dat de Gemeente de eventuele resterende boekwaarde aan de Huurder vergoedt en die resterende boekwaarde op de in de markt gebruikelijke wijze wordt bepaald.

Artikel 15 – verzekeringen

1. Voor het Gehuurde is door de Gemeente in de hoedanigheid van eigenaar afgesloten:
   a. een uitgebreide gevarenverzekering (brand-/stormschade, blikseminslag/inductieschade, ontploffing-/waterschade en glasschade) afgesloten. Deze verzekering omvat niet de inventaris die eigendom is van de Huurder;
   b. een verzekering met betrekking tot machinebreukschade;
   c. een aansprakelijkheidsverzekering, die alleen betrekking heeft op datgene wat binnen de risicosfeer en verantwoordelijkheden van de Gemeente ligt;
   d. een bedrijfsschadeverzekering.
2. Schade als gevolg van vernieling, vandalisme en/of onoordeelkundig gebruik, evenals graffiti aan het Gehuurde, alsmede letsel toegebracht aan (personeel van) de Huurder en aan derden, die niet onder de dekking van de in lid 1 vermelde verzekeringen valt en waarvoor de Gemeente niet aansprakelijk is, komt ten laste van de Huurder. De Huurder vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken, voor zover die het gevolg zijn van gebeurtenissen waarvoor de Gemeente niet verantwoordelijk is. Deze vrijwaring is beperkt tot een bedrag van € 3.000.000,- (zegge: drie miljoen euro) per gebeurtenis met een maximum van € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro) per kalenderjaar.
3. De Huurder is verplicht om gedurende de gehele looptijd van deze overeenkomst de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, waaronder een inventaris-/goederenverzekering, een verzekering tegen machinebreukbedrijfsschade, een (bedrijfs)aansprakelijkheidsverzekering die

alleen betrekking heeft op datgene wat binnen de eigen risicosfeer en verantwoordelijkheden van de Huurder ligt, een ongevallenverzekering, een ongevallen vrijwilligersverzekering (indien van toepassing), een ziekteverzuimverzekering voor het personeel, een fraude-/geldverzekering en een bedrijfsschadeverzekering.

4. De Huurder dient binnen twee maanden na ingangsdatum van deze overeenkomst een kopie van de in lid 3 vermelde verzekeringen en een betalingsbewijs van de premies ter beschikking te stellen aan de Gemeente. In plaats daarvan mag de Huurder ook een verzekeringscertificaat aan de Gemeente ter beschikking stellen, waaruit blijkt dat de Huurder afdoende is verzekerd.
5. De in lid 3 vermelde, door de Huurder af te sluiten, verzekeringen dienen geldig te zijn tot het tijdstip waarop de Huurder aan al zijn verplichtingen in deze overeenkomst heeft voldaan.
6. De Huurder is geen huur aan de Gemeente verschuldigd, wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade aan de opstal, die niet door toedoen van de Huurder is ontstaan.
7. De Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de gebouwbeheerder van de Gemeente. De Huurder is tevens verplicht om de schade naar vermogen te beperken.
8. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 16 – aansprakelijkheid

1. De benadeelde partij is, onverminderd alle vorderingen die de wet haar toekent, gerechtigd op kosten van de wederpartij de tekortkoming of de strijdige handeling ongedaan te maken in het geval van:
   a. een toerekenbare tekortkoming van een der Partijen en mits er sprake is van verzuim of
   b. het in strijd handelen met enig wettelijk voorschrift en mits er een redelijke termijn is gegeven de strijdige handeling ongedaan te maken.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 geldt dit recht voor de Gemeente eveneens voor alle herstellingen, die het gevolg zijn van ondeskundig gebruik, grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid, ruw gebruik of onrechtmatigheid van de Huurder, alsmede voor reparaties die het gevolg zijn van verzuim van onderhoud of reparaties, waartoe de Huurder overeenkomstig artikel 12 gehouden is.
3. Gemis van huurgenot in verband met wanprestatie van de Huurder, geeft de Huurder generlei recht op compensatie of vermindering van de huurprijs.
4. 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 waterleidingsysteem met legionella en/of andere bacteriën.
5. De aansprakelijkheid van de Huurder in geval van een gebeurtenis als vermeld in lid 4 is beperkt tot een bedrag van € 3.000.000,- (zegge: drie miljoen euro) per gebeurtenis met een maximum van € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro) per kalenderjaar. Deze beperking komt te vervallen indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de Huurder, dan wel door de Huurder ingeschakelde derden, of indien er sprake is van lichamelijk letsel, de dood ten gevolge hebbende, of ingeval van schending van intellectuele eigendomsrechten. In die gevallen wordt de aansprakelijkheid beperkt tot een bedrag van € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro) per gebeurtenis met een maximum van € 10.000.000,- (zegge: tien miljoen euro) per kalenderjaar.
6. De Gemeente vrijwaart de Huurder van bedrijfsschade, indien deze schade het gevolg is van het

niet-nakomen van onderhoudsverplichtingen van de Gemeente en mits er een redelijke termijn is gegeven om die verplichtingen alsnog na te komen.

7. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 17 – bijzondere bepalingen

1. Noodzakelijke wijzigingen in het Gehuurde, welke gerealiseerd dienen te worden ter optimalisering van de exploitatie door de Huurder, dienen te worden uitgevoerd in overleg met en eerst na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Deze goedkeuring zal niet op onredelijke gronden door de Gemeente mogen worden onthouden. De courantheid en waarde van het Gehuurde en het daarbij behorende terrein zullen hierbij in acht worden genomen. Aan de toestemming kunnen door de Gemeente voorwaarden worden verbonden.
2. Noodzakelijke bouwkundige en technische wijzigingen/aanpassingen in of aan het Gehuurde en daarbij behorende inventaris ten gevolge van gewijzigde (overheids)regelgeving op het gebied van milieu, hygiëne, arbeidsomstandigheden en veiligheid komen voor rekening van de Gemeente, mits het uitblijven van deze wijzigingen/aanpassingen leidt tot ongeldigheid van de gebruiksvergunning. Indien een dergelijke situatie zich aandient, overlegt de Gemeente met de Huurder over een zo doelmatig mogelijke wijziging/aanpassing. Hierbij wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met het voor rekening van de Huurder komende onderhoud.
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.
4. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving buitensporig negatieve dan wel positieve gevolgen voor de exploitatie van de Huurder hebben, treden Partijen in overleg teneinde op basis van redelijkheid en billijkheid tot een oplossing te komen. Dit kan leiden tot een aanpassing van de in artikel 4 van de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst vermelde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten, mits Partijen daar beide mee instemmen.
5. Het in dit artikel vermelde is ook van toepassing op het nieuwe Gehuurde.

Artikel 18 – beëindiging/ontbinding

1. Onverminderd alle rechten van Partijen is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden:
   a. door middel van een schriftelijk bericht en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien de Huurder ondanks schriftelijke aanmaning tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
   b. met onmiddellijke ingang door middel van een schriftelijke verklaring zonder rechterlijke tussenkomst, indien de organisatie van de Huurder wordt ontbonden, de Huurder in staat van faillissement wordt verklaard, of aan de Huurder, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
2. In geval van ontbinding van deze overeenkomst zoals bedoeld in lid 1 is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

Artikel 19 – ontruiming/oplevering

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

Artikel 20 – naamswijziging en rechtsvorm

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

Artikel 21 – indeplaatsstelling

1. Het is Partijen niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij aan derden over te dragen.
2. De goedkeuring van de Gemeente wordt geacht aanwezig te zijn, indien de Huurder op grond van de tussen Partijen gesloten exploitatieovereenkomst verplicht is om medewerking te verlenen aan de overname van de onderneming door een andere huurder.

Artikel 22 – overige bepalingen

1. Vanaf de aanvangsdatum van de huurperiode worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Huurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder.
2. De Gemeente vrijwaart de Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst. Dit geldt niet indien de Huurder op de dag voorafgaande aan de ingangsdatum van deze overeenkomst ook de huurder van het Gehuurde was.

3. Van deze overeenkomst maken deel uit de Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW (zie **bijlage 9**). De inhoud van deze algemene bepalingen is Partijen bekend.
4. De in lid 3 vermelde algemene bepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst is afgeweken, of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde of het nieuwe Gehuurde niet mogelijk is.
5. Artikel 26 van de in lid 3 vermelde algemene bepalingen wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 23 – vernietigbaarheid overeenkomst

1. Indien een deel van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 24 – toepassing recht en forumkeuze

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. In het geval het onmogelijk blijkt een geschil tussen Partijen op te lossen met behulp van mediation, dan wel de bereidheid tot het vragen van mediation bij één der Partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank Gelderland.

Artikel 25 – bijlagen

1. De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd, voor zover dat nog niet is geschied. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en deze overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.
   a. Situatietekening;
   b. Opnamerapport;
   c. Demarcatielijst onderhoud;
   d. Inkoopbeleid gemeente Beuningen;
   e. Raming energieverbruik nieuw Gehuurde;
   f. Ruimtetemperaturen en watertemperaturen nieuw Gehuurde;
   g. Raming waterverbruik nieuw Gehuurde;
   h. Inventarislijst nieuw Gehuurde;
   i. Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Beuningen:

Gemeente Beuningen

Plaats en datum: **xxxxxx**

Handtekening: **xxxxxx**

xxxxxx

Plaats en datum: **xxxxxx**

Handtekening: **xxxxxx**