HUUROVEREENKOMST
Zwembad De Hooghe Waerd IJsselstein

DE ONDERGETEKENDEN,

1. **Gemeente IJsselstein**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te (3401 BK) IJsselstein aan De Overtoom 1 (postadres: Postbus 26, 3400 AA IJsselstein), KvK-nummer: 30279625, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], [functie], voor deze overeenkomst op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet handelend voor en namens de burgemeester, daartoe gemachtigd op grond van de [Mandaatregeling gemeente IJsselstein] en het daarbij behorende mandatenregister, zoals vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders op [datum], en hierbij uitvoerend gevend aan het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [datum], hierna te noemen: "**(de) Verhuurder**";

   en

2. [**naam**], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te [plaats] en kantoorhoudend te [postcode] [plaats], aan de [adres] (Postbus [……]), KvK-nummer: [nummer], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [bestuurder/gevolmachtigde] [de heer/mevrouw] [naam], hierna te noemen: "**de Huurder**";

   hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A. De Gemeente IJsselstein eigenaar is van het zwembad (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder inventaris) gelegen aan de Frankrijkstraat 63 te 3402 BE IJsselstein, kadastraal bekend als gemeente IJsselstein, sectie: D, nummer: 5139 (hierna: "**de Accommodatie**");
B. De Gemeente IJsselstein de exploitatie en het beheer van de Accommodatie naar aanleiding van een openbare Europese aanbesteding uit handen heeft gegeven aan de Huurder;
C. De afspraken tussen Partijen over de exploitatie en het beheer zijn vastgelegd in een separate Exploitatieovereenkomst die gelijktijdig met deze Huurovereenkomst is ondertekend en daarmee onlosmakelijk is verbonden;
D. De Gemeente IJsselstein de Accommodatie, gelet op het gestelde in het voorgaande lid, in verhuur wenst te geven aan de Huurder;
E. Partijen hun afspraken over de verhuur en huur van de Accommodatie als volgt schriftelijk wensen vast te leggen in deze Huurovereenkomst, valt onder de werking van artikel 7:230a BW, hierna te noemen: "**de Huurovereenkomst**".

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Definities

Accommodatie/Gehuurde	Het zwembad gelegen aan de Frankrijkstraat 63 te 3402 BE IJsselstein, kadastraal bekend gemeente IJsselstein, sectie D, nummer 5139.
Bedrijfsplan	Het als Bijlage 2 aan de Exploitatieovereenkomst bijgevoegde bedrijfsplan (inclusief bijbehorende meerjaren exploitatiebegroting) d.d. [datum].
Exploitatievergoeding	De jaarlijks door de Gemeente aan de Huurder (in zijn hoedanigheid van Exploitant) te betalen vergoeding voor de exploitatie en het beheer van de Accommodatie, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de

CONCEPT

	Exploitatieovereenkomst.
Exploitatieovereenkomst	De gelijktijdig met deze Overeenkomst gesloten Exploitatieovereenkomst tussen Partijen ten behoeve van de exploitatie en het beheer van de Accommodatie.
Huurprijs	De jaarlijks door de Huurder te betalen huurprijs zoals genoemd in artikel 3 van deze Overeenkomst.
Ingangsdatum	De datum waarop deze Overeenkomst in werking treedt, zoals genoemd in artikel 6.1.
MJOP	Meerjaren Onderhoudsplan.
Overeenkomst	Deze Huurovereenkomst tussen Partijen ten behoeve van de verhuur en huur van het Gehuurde.
Partijen	De Verhuurder en de Huurder samen.

2. Het Gehuurde

2.1 De Verhuurder verhuurt aan de Huurder en de Huurder huurt van de Verhuurder het gebouw met inbegrip van de aan dit gebouw gebonden inrichting en inventaris, gelegen aan de Frankrijkstraat 63 te 3402 BE IJsselstein, kadastraal bekend als gemeente IJsselstein, sectie: D, nummer: 5139, met een bebouwd oppervlak van circa 2.400 m² (hierna: "**het Gehuurde**").

2.2 Het Gehuurde is nader aangeduid op de als Bijlage 1 bij deze Huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde tekening/plattegrond.

2.3 Huurder heeft bij het aangaan van deze Overeenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde. Het energielabel is als Bijlage 2 aan deze Huurovereenkomst gevoegd.

2.4 Indien blijkt dat de in artikel 2.1 genoemde oppervlakte niet juist is, komen Partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) zal niet leiden tot een aanpassing van de Huurprijs.

3. Huurprijs

3.1 De Verhuurder verhuurt het Gehuurde aan de Huurder met ingang van **1 juli 2027**, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen, tegen een huurprijs (prijspeil 2027) van: **€ [bedrag]** (zegge [...] euro, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting) per jaar, hierna te noemen "**de Huurprijs**".

4. Omzetbelasting

4.1 Alle bedragen genoemd in deze Overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door de Verhuurder 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.

4.2 Partijen komen overeen dat de Verhuurder omzetbelasting over de Huurprijs in rekening brengt. Hierbij maken Partijen 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 gelijk aan Ingangsdatum, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen;
- zoals omschreven in artikel 1 betreft het Gehuurde het plaatselijk bekende Zwembad De Hooghe Waerd;
- het boekjaar van de Huurder loopt steeds van 1 januari tot en met 31 december;
- de Huurder verklaart dat voor het gebruik van het Gehuurde tenminste 90% recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
- de Verhuurder verklaart deze Huurovereenkomst in haar administratie op te nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

CONCEPT

4.3 De Huurder zal het Gehuurde gebruiken als omschreven in artikel 5 van deze Overeenkomst. Nieuwe activiteiten mogen uitsluitend gestart worden indien daarmee blijvend wordt voldaan aan de voorwaarde dat het Gehuurde binnen de voorwaarden voor belaste verhuur wordt gebruikt (het 90% criterium).

4.4 Ingeval niet meer wordt voldaan aan de in lid 3 genoemde voorwaarde, stelt de Huurder de Verhuurder binnen **4 weken** na afloop van het desbetreffende boekjaar schriftelijk in kennis. Ook zendt de Huurder binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan de belastinginspecteur.

4.5 Indien de mogelijkheid tot belaste verhuur (eventueel met terugwerkende kracht) komt te vervallen, dan komen Partijen reeds overeen dat de Huurprijs in dat geval (ook met terugwerkende kracht) verhoogd wordt met een opslag. Deze opslag dient ter dekking van de door de Verhuurder te lijden schade en wordt bindend vastgesteld door de accountant van de Verhuurder. De opslag wordt op eerste vordering van de Verhuurder door de Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.

4.6 Indien en voor zover door toedoen van de Huurder overigens geen gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot belaste verhuur, wordt de Huurprijs 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 Verhuurder te lijden schade, tussen Partijen bindend vast te stellen door de accountant van de Verhuurder. De schade wordt op eerste vordering van de Verhuurder door de Huurder voldaan en is direct en ineens invorderbaar.

4.7 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 exploitatie- en beheerdiensten in rekening worden gebracht aan de Verhuurder. De Huurder dient het nadeel financieel aan te tonen met een valide onderbouwing van de additionele kosten.

5. Aard van het gebruik van het Gehuurde

5.1 Huurder is conform artikel 8 van de Exploitatieovereenkomst gehouden het Gehuurde te gebruiken als publieke voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Verder heeft de Huurder binnen de kaders genoemd in artikel 8 van de Exploitatieovereenkomst de vrijheid om het in gebruik geven en verhuren van het Gehuurde zelf te bepalen, bijvoorbeeld voor commerciële activiteiten en evenementen, voor zover deze activiteiten en evenementen niet strijdig zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst en de Exploitatieovereenkomst, het vigerende Omgevingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en overige wet- en regelgeving. Deze activiteiten en evenementen mogen niet tot bovenmatige overlast en/of (geluids)hinder leiden voor de directe omgeving en omwonenden.

5.2 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.

5.3 De Huurder moet 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 van het vorenstaande geldt bij de bouwkundige en technische aanpassingen aan het Gehuurde en de technische installaties het hierna in artikel 19 van deze Overeenkomst gestelde.

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

6. Duur, verlenging en opzegging

6.1 Deze Overeenkomst wordt met ingang van 1 juli 2027 (hierna: "**de Ingangsdatum**")

CONCEPT

aangegaan voor de duur van **10 jaar**, dan wel zoveel later als Partijen overeenkomen.

6.2 De Verhuurder heeft een exclusieve optie om deze Overeenkomst maximaal twee keer te verlengen met telkens een aanvullende periode van 1 jaar. De eerste verlengingsperiode sluit direct aan op de in lid 1 genoemde periode. De tweede verlengingsperiode sluit direct aan op de eerste verlengingsperiode. Voor het inroepen van iedere verlengoptie geldt het bepaalde in lid 6.

6.3 Indien Partijen de Ingangsdatum verplaatsen naar een datum na de Ingangsdatum, dan verschuift de einddatum van deze Overeenkomst navenant naar achteren in de tijd, zodat de initiële duur van deze Overeenkomst te allen tijde 10 jaar is.

6.4 Een wijziging van de Ingangsdatum van deze Overeenkomst betekent dat ook de Ingangsdatum van de Exploitatieovereenkomst overeenkomstig wijzigt, zodat de ingangsdata, de daaraan verbonden looptijden en de einddata van beide overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.

6.5 Na afloop van de huurtermijn (inclusief eventuele verlenging(en)) genoemd in lid 1 (en lid 2), eindigt deze Overeenkomst van rechtswege, zonder dat opzegging of waarschuwing vereist is.

6.6 Indien de Verhuurder gebruik wenst te maken van de in lid 2 genoemde eerste verlengoptie, stelt zij de Huurder daarvan uiterlijk **12 maanden** voor het verstrijken van de initiële contractperiode schriftelijk in kennis. Indien de Verhuurder gebruik wenst te maken van de in lid 2 genoemde tweede verlengoptie, stelt zij de Huurder daarvan uiterlijk **12 maanden** voor het verstrijken van de eerste verlengingsperiode schriftelijk in kennis. Verlenging vindt plaats onder gelijkblijvende voorwaarden. Eventuele niet-wezenlijke wijzigingen van de voorwaarden zijn pas geldig nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.

6.7 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze Overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 20.

6.8 De Huurder is ermee bekend en stemt ermee in, dat wanneer deze Overeenkomst om welke reden dan ook eindigt, daarmee de daaraan onlosmakelijk verbonden Exploitatieovereenkomst ook op hetzelfde moment eindigt en vice versa.

7. Betaling van de Huurprijs

7.1 De Huurprijs dient door de Huurder in 4 gelijke termijnen in de eerste week van elk kwartaal te worden voldaan op bankrekeningnummer NL79BNGH0285009958 ten name van de gemeente IJsselstein. 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.

7.2 De Huurder heeft bij de betaling van de Huurprijs geen recht op korting, opschorting, verrekening en/of schuldvergelijking.

7.3 Telkens indien een uit hoofde van deze Overeenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet op de vervaldag is voldaan, verbeurt de Huurder aan de Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,- per maand, onverminderd het recht van de Verhuurder op vergoeding van overige (buitenrechtelijke) kosten, schaden en interesten.

8. Huurprijsaanpassing

8.1 Jaarlijks per 1 januari en voor het eerst per 1 januari 2028 wordt de Huurprijs geïndexeerd op basis van de volgende samengestelde indexering:

- de kosten personeel hebben een aandeel van […]% en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven, lonen per maand exclusief bijzondere beloning (2020 = 100);
- de kosten van energie hebben een aandeel van […]% en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Energie, code 045000 (2025 = 100);
- alle overige kosten (exclusief huur) hebben een aandeel van […]% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2025 = 100).

CONCEPT

8.2 De indexering wordt bepaald op basis van de maand juli voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de Huurprijs van toepassing is met dien verstande dat de Huurprijs nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag, ook niet wanneer de in lid 1 vermelde wijze van indexeren tot een negatieve aanpassing van de Huurprijs zou leiden. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen, wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

8.3 Indien in een jaar door het CBS een nieuw basisgetal wordt vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatsvinden aan de hand van het nieuwe indexcijfer, zo nodig na koppeling aan het cijfer van de voorgaande jaren. 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.

9. Staat van het Gehuurde

9.1 De Verhuurder stelt het Gehuurde bedrijfsgereed 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 de dispensaties hiervan.

9.2 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 en zoals vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van deze Overeenkomst en is als Bijlage 3 bij deze Overeenkomst gevoegd.

9.3 De Huurder zal het Gehuurde gedurende de gehele duur van deze Overeenkomst daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend conform de in deze Overeenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van de Huurder, ten aanzien van het gebruik van het Gehuurde en ten aanzien van alles wat in of aan het Gehuurde aanwezig is) in acht nemen.

10. Reclame en wijzigingen

10.1 Het is de Huurder niet toegestaan het Gehuurde van bestemming te veranderen.

10.2 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. De Gemeente IJsselstein zal een dergelijke vergunnings- en/of ontheffingsaanvraag niet op onredelijke gronden weigeren.

10.3 Het is de Huurder en andere gebruikers vanuit esthetische waarden niet toegestaan om buiten aan en rondom het Gehuurde lichtreclame, reclameborden en vergelijkbare aanduidingen, alsmede overige door de Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen, aan te brengen.

10.4 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 dan wel, indien niet vergunning plichtig, de Verhuurder hier haar voorafgaand schriftelijke toestemming voor heeft gegeven.

10.5 Het is de Huurder en andere gebruikers toegestaan in het Gehuurde reclame-uitingen aan te brengen dan wel ruimte te bieden aan reclame-uitingen, tenzij 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.

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

10.7 Het is de Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het Gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door de Huurder is voor haar eigen rekening en risico. Verenigingen en andere maatschappelijke organisaties die het Gehuurde gebruiken, kunnen tijdens wedstrijden reclame-uitingen aanbrengen, mits dit niet tot schade aan het Gehuurde leidt.

10.8 Huurder dient belangeloos haar medewerking te verlenen aan het vergroten van de naamsbekendheid van de verenigingen en andere maatschappelijke organisaties die van het Gehuurde gebruik maken, zolang dit binnen het Gehuurde plaatsvindt.

CONCEPT

11. Onderverhuur

11.1 Het is de Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder verboden het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, behoudens die gevallen waarin de verhuur aan of het gebruik door derden logischerwijs voortvloeit uit de gebruiksdoelstellingen van het Gehuurde genoemd in artikel 5.1 van deze Overeenkomst, te weten een publieke voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden.

11.2 Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Verhuurder voorwaarden verbinden. Aan die toestemming zal in ieder geval de voorwaarde verbonden worden dat de Huurder verplicht is aan onderhuurder en gebruiker zodanige voorwaarden te stellen dat hij te allen tijde voldoet en kan blijven voldoen aan de bepalingen van deze Overeenkomst.

11.3 De Huurder mag in de onderverhuurovereenkomsten en gebruiksovereenkomsten niet ten nadele van deze Overeenkomst afwijken.

11.4 Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van de Huurder uit deze Overeenkomst. Voorts blijft (de contactpersoon van) de Huurder te allen tijde het enige aanspreekpunt voor de Verhuurder.

11.5 Het is de Huurder niet toegestaan om in het laatste jaar van deze Overeenkomst onderverhuurovereenkomsten of gebruiksovereenkomsten met derden aan te gaan, die de looptijd van deze Overeenkomst overschrijden, mits hier voorafgaand schriftelijk toestemming is verleend door de Verhuurder.

12. Lasten en belastingen

12.1 Met uitzondering van de eigenaarslasten, zijnde het eigenaarsdeel van de OZB en het eigenaarsdeel van de waterschapslasten, zijn alle lasten, die voor of vanwege het gebruik van het Gehuurde zijn of worden opgelegd, voor rekening van de Huurder. Indien de Verhuurder wegens het Gehuurde mocht worden aangeslagen in enige belasting, hoe ook genaamd, is de Huurder verplicht deze gebruiksbelasting aan de Verhuurder te vergoeden. De betaling moet geschieden binnen **14 dagen** na eerste verzoek daartoe door de Verhuurder.

13. Onderhoud

13.1 Als eigenaar van het Gehuurde is de Verhuurder financieel verantwoordelijk voor het onderhoud aan de buitenzijde/de schil van het Gehuurde en het onderhoud van het omliggende terrein (inclusief het parkeerterrein). Daarnaast neemt de Verhuurder het planmatig- en investeringsonderhoud (verhuurdersonderhoud) voor haar rekening. Het periodiek preventief onderhoud, het dagelijks en schoonmaakonderhoud en het correctief onderhoud (huurdersonderhoud) is voor rekening van de Huurder.

13.2 De Verhuurder draagt de coördinatie van de uitvoering van het verhuurdersonderhoud op aan de Huurder waarmee de Huurder de gedelegeerd opdrachtgever wordt van het verhuurdersonderhoud.

13.3 Het verhuurdersonderhoud is vastgelegd in het MJOP dat de basis vormt voor de uitvoering hiervan en wordt vijfjaarlijks geactualiseerd. De Verhuurder is verantwoordelijk voor de actualisering en bekostiging van het MJOP. Het MJOP is als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst gevoegd.

13.4 Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de Huurder na consultering van de Verhuurder een jaarplan met het jaarbudget op. Dit gebeurt tijdens een overleg dat jaarlijks plaatsvindt. Partijen zullen voorafgaand aan dit overleg samen een inspectie uitvoeren in het Gehuurde om het onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Naast dit jaarlijks overleg vindt nog minimaal **driemaal per jaar** een overleg plaats met betrekking tot de uitvoering van het huurders- en verhuurdersonderhoud.

13.5 Uitvoering van het verhuurdersonderhoud dient plaats te vinden binnen de door de Verhuurder beschikbare financiële kaders zoals vastgelegd in het jaarplan. De Verhuurder kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten, tenzij Partijen hierover vooraf schriftelijk afwijkende afspraken hebben gemaakt.

13.6 De Huurder conformeert zich bij de coördinatie van het verhuurdersonderhoud aan het inkoop-

CONCEPT

en aanbestedingsbeleid van de Gemeente IJsselstein. De Huurder legt op basis van het inkoop- en aanbestedingsbeleid een beargumenteerde keuze ter accordering voor aan de Verhuurder.

13.7 Na besluitvorming door de Verhuurder verstrekt de Huurder namens de Verhuurder de opdracht voor het uitvoeren van de (onderhouds)werkzaamheden en neemt de coördinatie voor haar rekening.

13.8 De Huurder mag voor de coördinatie van het verhuurdersonderhoud jaarlijks achteraf een factuur bij de Verhuurder indienen. De hoogte van deze factuur bedraagt 7% van de betaalde facturen (exclusief omzetbelasting) van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud.

13.9 De Huurder dient voor de in het vorige lid genoemde werkzaamheden inzake de coördinatie van het verhuurdersonderhoud een factuur in bij de Verhuurder. Deze factuur mag door de Huurder enkel worden ingediend nadat er een toetsing en accordering door de Verhuurder op de uitgevoerde werkzaamheden en ingediende facturen heeft plaatsgevonden.

13.10 Indien in opdracht van de Verhuurder geplande en voorziene onderhoudswerkzaamheden ertoe mochten leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren, is de Huurder voor de periode dat er geen gebruik van het Gehuurde kan worden gemaakt geen huur verschuldigd aan de Verhuurder.

14. Inventaris

14.1 De Verhuurder is eigenaar van de bij aanvang van deze Overeenkomst in het Gehuurde aanwezige inventaris. De inventaris maakt deel uit van het Gehuurde.

14.2 De Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud, de benodigde keuringen dan wel noodzakelijke vervangingen van de aanwezige inventaris. Zowel het onderhoud als de benodigde keuringen als de vervanging zijn voor rekening en risico van de Huurder. De nieuw aan te schaffen inventaris dient minimaal een gelijkwaardige kwaliteit te hebben als de te vervangen inventaris, dit ter beoordeling van de Verhuurder. De Verhuurder blijft eigenaar van de inventaris (inclusief de voor rekening van de Huurder aangeschafte nieuwe inventaris).

14.3 Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ICT, computers, telefoons en promotiemateriaal is en blijft eigendom van de Huurder.

14.4 Overige losse inventaris die niet aanwezig is, maar door de Huurder noodzakelijk wordt geacht, dient de Huurder voor eigen rekening te worden aangeschaft. Deze door de Huurder voor eigen rekening aangeschafte inventaris blijft in eigendom van de Huurder. Dit betekent dat de Huurder verantwoordelijk en aansprakelijk is voor het onderhoud, de keuring en de noodzakelijke vervanging van deze inventaris. Partijen kunnen in overleg afwijkende afspraken maken.

14.5 Huurder voorziet de Verhuurder jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Gehuurde aanwezige inventaris die in eigendom is van de Verhuurder en aan het Gehuurde toebehoren.

15. Schade

15.1 De Huurder zal de Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. De Huurder geeft de Verhuurder daarbij een, gelet op de aard van het gebrek, redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van de Verhuurder komend gebrek. De Huurder zal de Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

15.2 De Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het Gehuurde.

15.3 Indien de (dreigende) schade niet aan de Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal de Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van de Huurder aan de Huurder vergoeden.

16. Aansprakelijkheid

16.1 De Huurder is tegenover de Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het Gehuurde, tenzij de Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor de Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

16.2 De Huurder vrijwaart de Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door

CONCEPT

gedragingen of nalatigheden van de Huurder.

16.3 De Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en de Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 BW.

16.4 Het gestelde in lid 3 van dit artikel is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- In geval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van de Verhuurder;
- indien de Verhuurder een gebrek bij het aangaan van deze Overeenkomst kende en met de Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de Ingangsdatum niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien de Verhuurder een gebrek bij het aangaan van deze Overeenkomst behoorde te kennen en de Huurder daarvan door middel van zijn onderzoeksplicht niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien de Verhuurder de door de Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van de Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

17. Energiekosten

17.1 De kosten voor het verbruik van gas, elektriciteit, water en chemicaliën zijn voor rekening van de Huurder. Het staat de Huurder vrij bij de inkoop hiervan zelf de keuze te maken voor leveranciers. De Huurder is verplicht om voor de inkoop gebruik te maken van 100% groene stroom.

17.2 Ten aanzien van energiebesparing is de Huurder verplicht uitvoering te geven aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.

17.3 Gelet op hetgeen is bepaald in lid 2 van dit artikel geldt dat de Verhuurder als gebouweigenaar financieel verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gebouwgebonden energiebesparende maatregelen en de Huurder is financieel verantwoordelijk voor de uitvoering van de activiteitgebonden energiebesparende maatregelen.

18. Verzekeringen

18.1 Als eigenaar van het Gehuurde heeft de Verhuurder een uitgebreide brandverzekering afgesloten.

18.2 Voor schade, bijvoorbeeld veroorzaakt door vernieling, vandalisme, onoordeelkundig gebruik, glasschade, graffiti, etc. aan het Gehuurde, alsmede letsel toegebracht aan (personeel van) de Huurder en aan derden (bezoekers e.d.), die niet onder de dekking van de in lid 1 van dit artikel genoemde verzekering valt dan wel waarvoor de Verhuurder niet aansprakelijk is, is de Huurder aansprakelijk. De Huurder vrijwaart de Verhuurder tegen alle aanspraken van derden die niet onder de dekking van de in lid 1 van dit artikel genoemde verzekering vallen dan wel waarvoor de Verhuurder niet aansprakelijk is.

18.3 Huurder is verplicht de overige noodzakelijke verzekeringen af te sluiten, die voor de exploitatie van het Gehuurde van belang zijn. De Huurder zal binnen **2 maanden** na de Ingangsdatum, en daarna jaarlijks, een kopie van de polis van deze verzekeringen en een bewijs van betaling van de premie overleggen aan de Verhuurder.

18.4 De Huurder is geen huur verschuldigd wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade die niet door toedoen van de Huurder is ontstaan. Indien en voor zover het Gehuurde bij schade naar alle redelijkheid nog gedeeltelijk gebruikt kan worden door de Huurder, treden Partijen in overleg, waarbij als uitgangpunt geldt dat de Huurder een huurprijs verschuldigd is naar rato van de bruikbaarheid van het Gehuurde.

18.5 De Huurder is verplicht steeds aangifte te doen bij de politie van vandalisme of diefstal, alsmede de verdere afhandeling van eventuele schades ten gevolge van vandalisme of diefstal. De Verhuurder ontvangt van de Huurder een exemplaar van het proces-verbaal en het schaderapport. Wanneer de schade valt onder de gemeentelijke schadeverzekeringen, zal de

CONCEPT

Verhuurder de kosten afhandelen.

19. Bijzondere bepalingen

19.1 Wijzigingen in of aan het Gehuurde die noodzakelijk zijn ter optimalisering van de exploitatie door de Huurder mogen na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Verhuurder worden uitgevoerd. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden door de Verhuurder worden geweigerd. Bij de beoordeling van het verzoek van de Huurder zal de Verhuurder de courantheid en waarde van het Gehuurde en het daarbij behorende omliggende buitenterrein in acht nemen. Aan de toestemming kunnen door de Verhuurder voorwaarden worden verbonden.

19.2 Bouwkundige en technische wijzigingen en/of aanpassingen in of aan het Gehuurde die noodzakelijk zijn ten gevolge van gewijzigde (overheids) regelgeving op het gebied van milieu, hygiëne, arbeidsomstandigheden en veiligheid zijn voor rekening van de Verhuurder, indien het uitblijven van deze wijzigingen en/of aanpassingen leidt tot ongeldigheid van de gebruiksvergunning. Indien een dergelijke situatie zich aandient overlegt de Verhuurder met de Huurder over een zo doelmatig mogelijke wijziging en/of aanpassing. Hierbij wordt nadrukkelijk een relatie gelegd met het verhuurdersonderhoud.

19.3 De Huurder is verplicht de door de Verhuurder 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 deze Overeenkomst opgelegd, behoorlijk nakomt.

20. Ontbinding

20.1 Elke Partij heeft het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden wanneer de andere Partij een verplichting uit deze Overeenkomst niet nakomt en die niet-nakoming van zodanig ernstige aard is dat handhaving van deze Overeenkomst in redelijkheid niet van de andere Partij kan worden gevergd en de verzakende Partij zelfs na verplichte aangetekende schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij met een redelijke termijn om alsnog na te komen in gebreke blijft. Ontbinding moet geschieden door middel van een deurwaardersexploot.

20.2 De Partij die deze Overeenkomst door ontbinding op grond van lid 1 heeft beëindigd, heeft recht op vergoeding van de schade die door een dergelijke beëindiging van de Overeenkomst ontstaat.

20.3 Voorts is de Verhuurder gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden per deurwaarderexploot en zonder rechterlijke tussenkomst, indien:

a. beslag wordt gelegd op een, naar het oordeel van de Verhuurder, belangrijk gedeelte van de activa van de Huurder en het beslag niet is opgeheven binnen 14 dagen nadat het is gelegd;
b. zich één of meerdere omstandigheden voordoen die de Verhuurder goede grond geven te vrezen dat de Huurder tekort zal schieten in de nakoming van een verplichting uit deze Overeenkomst;
c. de Huurder of de onderneming van de Huurder geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, ontbonden, geliquideerd, gestaakt of naar een ander land wordt verplaatst, dan wel een besluit daartoe wordt genomen;
d. de Huurder ophoudt haar statutaire doel na te streven of blijk geeft van het voornemen daartoe;
e. blijkt dat de Huurder bij de uitoefening van zijn bedrijf in strijd handelt met een wettelijk voorschrift;
f. het faillissement van de Huurder door derden of hemzelf wordt aangevraagd, de Huurder failliet wordt verklaard, de Huurder surseance van betaling aanvraagt of hem dit wordt verleend;
g. bij een wijziging van de statuten, reglementen of directie van de Huurder, die naar het oordeel van de Verhuurder haar belangen schaadt, zodat de Verhuurder deze Overeenkomst niet zou zijn aangegaan, althans niet onder huidige voorwaarden, als de wijziging zich vóór het aangaan van deze Overeenkomst had voorgedaan;
h. bij fusie, splitsing of overname van de Huurder, voor zover hierdoor de belangen van de Verhuurder naar haar oordeel worden geschaad, zodat de Verhuurder deze Overeenkomst niet zou zijn aangegaan, althans niet onder huidige voorwaarden, als de fusie, splitsing of

CONCEPT

overname zich vóór het aangaan van deze Overeenkomst had voorgedaan;

20.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst door de Verhuurder op grond van lid 3, is de Verhuurder niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.

21. Ontruiming en oplevering bij het einde van deze Overeenkomst

21.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal de Huurder het Gehuurde bij het einde van deze Overeenkomst aan de Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

21.2 De Huurder dient in aanvulling op lid 1 het Gehuurde aan het einde van deze Overeenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan de Verhuurder op te leveren.

21.3 De Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het Gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij de Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is de Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

21.4 Indien de Huurder het gebruik van het Gehuurde voor het einde van deze Overeenkomst heeft beëindigd**,** is de Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van de Huurder toegang tot het Gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

21.5 Alle zaken waarvan de Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het Gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het Gehuurde, kunnen door de Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van de Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

21.6 Tijdig voor het einde van deze Overeenkomst, dient het Gehuurde door Partijen samen te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door Partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het Gehuurde worden vastgelegd. Ook wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden voor de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van de Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van de Huurder moeten worden uitgevoerd en de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit moet gebeuren.

21.7 Indien de Huurder of de Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de Partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige Partij uit te voeren en het rapport bindend voor Partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

21.8 De Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde, of nader tussen Partijen overeengekomen, termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren of te doen uitvoeren. Indien de Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is de Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op de Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van de Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

21.9 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van deze Overeenkomst, is de Huurder aan de Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd de aanspraak van de Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

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

CONCEPT

22. Naamswijziging en nieuwe rechtsvorm

22.1 De Huurder stelt de Verhuurder onmiddellijk schriftelijk op de hoogte van een (voorgenomen) naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 BW.

23. Indeplaatsstelling

23.1 Het is Huurder niet toegestaan zijn rechten en plichten voortvloeiende uit deze Overeenkomst, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder aan derden over te dragen.

23.2 De goedkeuring van de Verhuurder wordt geacht aanwezig te zijn indien de Huurder op grond van de Exploitatieovereenkomst verplicht is om medewerking te verlenen aan de overname van de huur door een andere Huurder.

24. Overige bepalingen

24.1 Vanaf de Ingangsdatum worden alle mededelingen van de Verhuurder aan de Huurder in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder zoals genoemd in de aanhef, dan wel aan het volgende e-mailadres: [e-mailadres].

24.2 De Verhuurder vrijwaart de Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, die 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 de Accommodatie was.

24.3 De Verhuurder 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.

25. Toepasselijk recht en geschillen

25.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.

25.2 In het geval het onmogelijk blijkt een geschil tussen Partijen op te lossen met behulp van mediation dan wel de bereidheid tot het vragen van mediation bij één der Partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank Midden-Nederland.

26. Bijlagen

26.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst of worden dat na ondertekening. Alle bijlagen (ook die later bijgevoegd worden) worden door beide Partijen per pagina geparafeerd.

1. Tekening/plattegrond van het Gehuurde
2. Energielabel
3. Proces-verbaal van oplevering (wordt later toegevoegd)
4. Meerjaren Onderhoudsplan

Aldus overeengekomen, per pagina geparafeerd en op de laatste pagina in tweevoud ondertekend.

Verhuurder:	**[naam huurder]:**
_____	_____
namens deze: [naam], [functie]	namens deze: [naam] [functie]
datum: ..... plaats:	datum: ..... plaats: .....

paraaf Verhuurder: *paraaf Huurder:*

CONCEPT