
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1) **de gemeente Texel**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Ir. M.C. Uitdehaag, handelend ter uitvoering van het B&W besluit d.d. **xxxxxx** 2019 en het Raadsbesluit d.d. 13 november 2018,

hierna te noemen: '**Verhuurder**' of '**Gemeente**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 37159104

EN

2) **Sportstichting Texel**, vertegenwoordigd door haar bestuursleden de heren etc

hierna te noemen: '**Huurder**' of '**Stichting**',

1) en 2) hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer **xxxxxxxxxx**

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. *De Gemeente wil dat er goed geoutilleerde binnen- en buitensportaccommodaties beschikbaar zijn tegen redelijke sporttarieven, die frequent worden gebruikt;*
- b. *De Gemeente is eigenaar van de Sporthal TX Sporthal (hierna te noemen 'Gehuurde' of 'Sporthal'), gelegen aan de Emmalaan 0 te Den Burg, kadastraal bekend 0 bestaande uit een sporthal en 2 sportzalen, kleedaccommodatie, toestellenberging, technische ruimte, sportkantine, tribune, entree, werkruimtes en opslagruimtes met de daarbij behorende voorzieningen en installaties en de in bijlage 4, 5, 6 en 7 genoemde (bedrijfs)uitrusting/(sport)inventaris;*

- c. Het beheer en de exploitatie van de Sporthal wordt uitgevoerd door, voor risico van en onder verantwoordelijkheid van de Stichting, die daarmee een bijdrage wil leveren aan het gestelde onder sub a., één en ander met in acht name van het gestelde in deze overeenkomst;
- d. De Stichting de Sporthal van de Gemeente huurt en aan derden in gebruik geeft, verhuurt c.q. gelegenheid tot sportbeoefening geeft;
- e. De Stichting de Sporthal in gebruik geeft aan sportverenigingen, overige sportgebruikers en binnen de reguliere schooltijden aan het primaire en het voortgezet onderwijs voor het bieden van bewegingsonderwijs. Daarnaast kan er sprake zijn van overig gebruik;
- f. De gemeenteraad op 13 november 2018 heeft besloten de exploitatie van sportaccommodaties en het aanbieden van sport- en beweegactiviteiten aan te wijzen als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h, vijfde lid en zesde lid van de Mededingingswet;
- g. De Gemeente en de Stichting afspraken maken over de wijze van beheer en exploitatie en aan de Stichting een subsidie toekent voor het beheer en de exploitatie van de Sporthal binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen;
- h. De Gemeente ter uitvering van het bepaalde sub g. een zogenaamde BCF-overeenkomst (Beleid-gestuurde Contract Financiering) met de Stichting sluit (hierna te noemen BCF-overeenkomst);
- i. Deze huurovereenkomst in samenhang met de BCF-overeenkomst als bedoeld onder sub h. moet worden gezien.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte, te weten een reguliere binnensportaccommodatie (hierna 'Gehuurde' of 'Sporthal'), gelegen **xxxxxxx**

kadastraal bekend **xxxxxxx** ter grootte van in totaal circa **xxxxxx** m² **b.v.o. /v.v.o./anders*** gemeten volgens.

Het Gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als *binnensportaccommodatie voor het onder 12.1 van deze huurovereenkomst bedoelde gebruik en ten behoeve van het onder 12.2, 12.3 en 12.4 van deze huurovereenkomst bedoelde gebruik.*

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het Gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan / ... kN/m²***. De vloerbelasting van het Gehuurde is met in acht name van het gestelde in deze overeenkomst geschikt voor normaal sportgebruik en de onder artikel 11.2 bedoelde evenementen. Overig gebruik dat een zware vloerbelasting vraagt uitsluitend na overleg met Verhuurder.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst ~~wel~~ **niet*** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde. *Het Gehuurde is naar huidige wet- en regelgeving een energieneutraal gebouw.*

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat:

een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs*.

of

~~[bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan.....% het meerdere zal worden verrekend*].~~

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen “algemene bepalingen”). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen. *De algemene bepalingen zijn als bijlage 3 bij deze huurovereenkomst gevoegd.*

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 september 2019 (hierna ‘ingangsdatum’) en is aangegaan voor een periode van *één jaar en 4 maanden* en loopt tot en met *31 december 2020*.

~~3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van — jaar, derhalve tot en met —.~~

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor onbepaalde tijd.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van *één jaar maand*.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis *€ 100.000 exclusief BTW per jaar (zegge: honderdduizend euro)*.

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel/geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

~~Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.~~

~~Zie ook het gestelde in artikel 23 van deze huurovereenkomst.~~

~~4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.~~

~~Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het Gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~

~~Zie ook het gestelde in artikel 23 van deze huurovereenkomst.~~

~~4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.~~

~~4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2020 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.~~

~~4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.~~

~~4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~

~~4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:~~

~~Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:~~

- ~~- de huurprijs €~~
- ~~- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting €~~
- ~~- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting €~~
- ~~- **{...% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW-derving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)*}** €~~
- ~~- **{BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het Gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per {.....einddatum herzieningsperiode*} als gevolg van aflopen herzieningsperiode*}** €~~
~~Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.~~

~~totaal € 25.000 exclusief BTW (zegge: vijfentwintigduizend euro)~~

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van *1 september 2019* tot en met *31 december 2019* en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 33.333,33

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op *31 december 2019*

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij ~~vooruitbetaling~~ *nabetaling* verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de ~~eerste~~ *laatste* dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door én voor rekening van Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: *per datum sluiten huurovereenkomst niet van toepassing.*

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

~~6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:~~

~~[een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van*] een bedrag van € (zegge:.....).~~

~~6.2 Over de waarborgsom wordt [wel / geen*] rente vergoed.~~

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op:

- *Ten aanzien van de huurovereenkomst: Team Beleid (Grondzaken) van Verhuurder;*
- *Ten aanzien van huurbetalingen: Team Advies & Ondersteuning van Verhuurder;*
- *Ten aanzien van eigenaar-beheer (groot onderhoud casco en installaties): Afdeling Gemeentewerken van Verhuurder.*

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld. *Voorgaande behoudens eventuele incentives in de op dat moment vigerende BCF-overeenkomst.*

Asbest/Milieu

9.1 ~~Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is bekend*~~ dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend / ~~Aan Huurder is bekend~~* dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is. *Voorgaande garantiebeperking ziet niet op de sporthal (gebouw), aangezien deze per 2019 als volledige nieuwbouw is gerealiseerd.*

Duurzaamheid/Green lease

~~10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.~~

Bijzondere bepalingen

11. Oplevering Gehuurde

11.1 *Het Gehuurde wordt door Verhuurder opgeleverd met:*

- a. *een complete gymnastiekinventaris Onderwijs PO/VO (losse en vaste toestellen), bijlage 4 bij deze huurovereenkomst;*
- b. *de éénmalige levering van de inventaris van de sportkantine, inclusief de horeca-apparatuur, bijlage 5 bij deze huurovereenkomst;*
- c. *de éénmalige levering van de inventaris van de EHBO-ruimte en een AED, bijlage 6 bij deze huurovereenkomst;*
- d. *de éénmalige levering van schoonmaakapparaten en gereedschappen, bijlage 7 bij deze huurovereenkomst.*

11.2 *Voor de nadere regeling van de gymnastiekinventaris zie onder artikel 20 van deze huurovereenkomst. Onderhoud en vervanging van de posten artikel 11.1 sub a. t/m d. is voor rekening van huurder.*

11.2 *In geval van beëindiging van deze overeenkomst zal de Huurder het Gehuurde aan Verhuurder terug leveren inclusief de losse en vaste inventaris. Gelet op de BCF-overeenkomst als bedoeld in sub h. en i. van de overwegingen bij deze overeenkomst is hierbij geen sprake van ongerechtvaardigde verrijking.*

12. Uitgangspunten in gebruik geven Gehuurde:

12.1 *Vorrangsregels:*

- a. *Bewegingsonderwijs heeft binnen reguliere schooltijden voorrang boven sportgebruik en ander gebruik;*
- b. *Sportgebruik/sportverenigingsgebruik heeft voorrang boven ander gebruik, behoudens het gebruik als benoemd onder 12.2;*
- c. *Lokaal gebruik heeft voorrang boven regionaal of landelijk gebruik.*

12.2 *Huurder zal het Gehuurde in gebruik te geven ten behoeve van Schoolexamens en diploma-uitreikingen.*

12.3 *Het is Huurder toegestaan zelf sportevenementen te organiseren*

12.4 Het is Huurder toegestaan het Gehuurde in gebruik te geven voor andere (sport)evenementen en andere nevenactiviteiten, waaronder de jaarvergadering van de TESO. Conform de Beleidsnota Sport Texel 2017 dient er bij het invullen van uren voor nevenactiviteiten te worden voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- *De activiteit kan niet in een andere accommodatie op Texel worden georganiseerd;*
- *Het sportgebruik mag niet significant beperkt worden. Huurder gaat hierover zo nodig in overleg met scholen of andere sportgebruikers;*
- *Verhuur tegen een commercieel tarief (minimaal kostprijs-dekkend);*
- *Organisatie dient een evenementenvergunning aan te vragen.*

12.5 Op het gebruik als bedoeld onder 12.2 t/m 12.4 is het gestelde in artikel 4.3. van de algemene bepalingen van toepassing.

12.6 Huurder verplicht zich om bij gebruik anders dan sportgebruik de sportvloer(en) van het Gehuurde af te (laten) dekken zodat schade aan de sportvloer voorkomen wordt.

13. Overige Gebruiksbepalingen, verbodsbepalingen en voorschriften van orde

13.1 Artikel 8.3 van de algemene bepalingen is – behoudens het gestelde ten aanzien van het stallen van vervoermiddelen niet van toepassing.

13.2 Gebruik van het Gehuurde door een derde zonder dat een medewerker van Huurder aanwezig is ('Sleutelgebruik') is toegestaan. Dit gebruik is de verantwoordelijkheid van Huurder en dient te passen binnen de bepalingen/voorschriften van deze huurovereenkomst.

13.3 Het is Huurder en vanwege Huurder aanwezige derden niet toegestaan op of in het Gehuurde:

- *handelingen te (doen) verrichten waardoor milieuverontreiniging optreedt of schade aan het Gehuurde kan ontstaan;*
- *milieugevaarlijke zaken, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken, te gebruiken en/of in bezit te hebben;*
- *veranderingen of toevoegingen aan te brengen waardoor de energie-index van het Gehuurde vermindert;*
- *te roken;*
- *soft- en harddrugs te gebruiken en/of in bezit te hebben;*
- *zonder geldige reden in of nabij de kleed-, was- en doucheruimten te verblijven;*
- *eventueel aanwezige sportvloeren te betreden met schoenen die buiten het Gehuurde zijn gedragen of die strepen op deze vloeren achterlaten;*
- *vloeren hoger te (doen) belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is;*
- *kleding te dragen of materiaal te gebruiken die schade kan toebrengen aan het Gehuurde, de inventaris of zich in het Gehuurde bevindende personen;*
- *gebruik te maken van de nooduitgangen en/of brandblusvoorzieningen, anders dan in geval van nood;*
- *nooduitgangen, vluchtwegen en brandblusvoorzieningen te blokkeren;*
- *rijwielen en andere vervoermiddelen in of op het gehuurde te plaatsen en/of te gebruiken, tenzij het vervoermiddelen van mindervaliden betreft;*
- *rijwielen en vervoermiddelen op andere dan de daarvoor bestemde plaatsen te stallen;*
- *huisdieren tot het Gehuurde toe te laten, met uitzondering van blindegeleidehonden of hulphonden van personen met lichamelijke, visuele, auditieve of andere cognitieve beperkingen.*

13.4 Het is Huurder en vanwege Huurder aanwezige derden niet toegestaan op of in het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:

- etenswaren en dranken of andere goederen te nuttigen of te (doen) verstrekken of te (doen) verkopen of anderszins horeca-activiteiten te verrichten, met uitzondering van de in de sportaccommodatie aanwezige horecaruimte(n);
- glas- en aardewerk in zijn bezit te hebben, met uitzondering van de in de sportaccommodatie aanwezige horecaruimte(n);
- eigen zaken, waaronder stands, te (doen) plaatsen;
- externe: (licht-)reclame, (naams-)aanduidingen, borden, aankondigingen en publicaties aan te (doen) brengen;
- audiovisuele apparatuur, lichtinstallaties, warmwater- en verwarmingsinstallaties, automaten en andere energie verbruikende apparatuur te (doen) plaatsen en te (doen) gebruiken;
- commerciële televisie- of radorapportages op te (doen) nemen of uit te (doen) zenden of commerciële foto- en video-opnamen te (doen) maken.

13.5 Verhuurder kan aan het verlenen van toestemming voor de in artikel 13.4 genoemde activiteiten en handelingen nadere voorwaarden verbinden.

14. Huis- en gedragsregels

14.1 Huurder en vanwege Huurder aanwezige derden zijn verplicht zich ordelijk te gedragen in het Gehuurde. Huurder stelt daartoe Huis- en gedragsregels op. Deze Huis- en gedragsregels bevatten in ieder geval een verkorte weergave van de gebruiksvoorschriften en verbodsbepalingen in deze huurovereenkomst.

14.2 Verhuurder behoudt zich het recht voor deze Huis- en gedragsregels - na overleg met Huurder - aan te vullen dan wel te wijzigen.

15. Toezicht

15.1 Huurder is verantwoordelijk voor de handhaving van de orde en het toezicht op de naleving van de verplichtingen in deze huurovereenkomst. Voorts is Huurder verantwoordelijk dat uitsluitend toegang wordt verleend tot en gebruik wordt gemaakt van het Gehuurde op de overeengekomen tijdstippen door personen, die op basis van de huurovereenkomst en de aard van het gebruik gerechtigd zijn het Gehuurde te betreden. Huurder voorkomt onnodige vervuiling en ziet toe op het ordelijk gebruik van het Gehuurde door de deelnemers aan c.q. bezoekers/toeschouwers van de (sport)activiteiten.

15.2 Huurder is verantwoordelijk dat bij het gebruik van het Gehuurde toezicht wordt uitgeoefend door één of meerdere toezichthouders, die in het bezit zijn van de daartoe vereiste diploma's of certificaten, waaronder in ieder geval een geldig diploma BHV/EHBO/AED. Het aantal toezichthouders dient in overeenstemming te zijn met de geldende wettelijke en plaatselijke voorschriften.

15.3 Na elk gebruik is Huurder verantwoordelijk voor het sluiten van de ramen en deuren, het uitschakelen van de lichtpunten, water en elektra en het inschakelen van alarminstallaties.

15.3 Huurder zorgt er voor dat genoemde toezichthouders kennisnemen van de gebruiks- en veiligheidsvoorschriften en Huis- en gedragsregels.

15.4 Verhuurder en/of medewerkers van Verhuurder en/of in opdracht van Verhuurder handelende derden hebben te allen tijde toegang tot de sportaccommodatie teneinde te

controleren of de in onderhavige overeenkomst (waaronder ook deze Algemene voorwaarden) genoemde, op Huurder en door of vanwege Huurder tot het Gehuurde toegelaten personen rustende verplichtingen worden nageleefd.

16. Veiligheid en calamiteiten

16.1 Verhuurder zorgt ervoor dat het Gehuurde deugdelijk wordt onderhouden en het Gehuurde voldoet aan de voor het Gehuurde geldende wettelijke voorschriften, behoudens andere door partijen gemaakte afspraken en met in acht name van het gestelde in deze huurovereenkomst.

16.2 Huurder houdt een afdoende administratie bij van het gebruik van het Gehuurde.

16.3 Huurder dient er voor te zorgen dat er een calamiteitenplan voor het Gehuurde is. In dit calamiteitenplan is aangegeven op welke wijze men met ongevallen en noodsituaties omgaat en wie welke taken en bevoegdheden heeft indien genoemde calamiteiten zich voordoen.

16.4 Huurder dient er voor te zorgen dat er een ontruimingsplan is waarin wordt aangegeven op welke wijze het Gehuurde moet worden ontruimd indien zich calamiteiten voordoen en welke vluchtroutes in dat geval moeten worden gebruikt.

16.5 Huurder zorgt ervoor dat er een calamiteitenlogboek in het Gehuurde aanwezig is. In genoemd calamiteitenlogboek worden ongevallen en noodsituaties alsmede schade aan het Gehuurde en/of de in het Gehuurde aanwezige inventaris, door huurder geregistreerd.

16.6 Huurder is verplicht het calamiteitenplan en het ontruimingsplan toe te passen indien zich calamiteiten voordoen en genoemde calamiteiten in het calamiteitenlogboek te registreren.

16.7 Huurder is verplicht minimaal één keer per jaar een ontruimingsoefening te organiseren.

16.8 Huurder (behoudens de 1^e inrichting, zie onder 11.1 sub c.) zorgt voor de aanwezigheid van EHBO-materialen die zijn toegerust op het reguliere gebruik van het gehuurde. Huurder draagt zorg voor het juiste gebruik ervan en voor aanvulling van gebruikte EHBO-materialen. Indien huurder het Gehuurde gebruikt voor (sport)evenementen, waarbij de aard van het gebruik dan wel het aantal deelnemers c.q. toeschouwers/bezoekers afwijkt van het reguliere gebruik ten behoeve van de reguliere sportactiviteiten, zorgt huurder voor uitbreiding van de reeds aanwezige EHBO-materialen voor zover een en ander op grond van wettelijke en/of plaatselijke voorschriften is vereist.

16.9 Indien Huurder het gehuurde gebruikt voor (sport)evenementen, waarbij de aard van het gebruik dan wel het aantal deelnemers c.q. toeschouwers/bezoekers afwijkt van het reguliere gebruik ten behoeve van de reguliere sportactiviteiten, is Huurder verplicht om een op het evenement gericht inrichtingsplan van de sportaccommodatie, een draaiboek en een calamiteitenplan op te stellen voor zover een en ander op grond van wettelijke voorschriften en/of plaatselijke voorschriften is vereist.

16.10 Huurder neemt er kennis van dat bedrijfshulpverlening (hierna: 'BHV') een wettelijke verplichting is op basis van de Arbeidsomstandighedenwet (hierna: 'Arbowet'). Indien, en voor zover, de huurder een werkgever is in de zin van de Arbowet, rusten op haar de verplichtingen in het kader van BHV. Dat is het geval als er gezag wordt uitgeoefend, bijvoorbeeld een bestuur dat taken verdeelt en mensen daarvoor aanwijst, instructeurs/trainers in dienst heeft, etc. Is hier sprake van, dan is de BHV-regelgeving van toepassing en dient de huurder aan zijn BHV-zorgverplichting te voldoen. Verhuurder gaat uitdrukkelijk niet de verbintenis met huurder aan om de verplichtingen in het kader van de BHV op zich te nemen.

17. Werkwijze en Tarifiering bewegingsonderwijs PO en VO

17.1 Bewegingsonderwijs PO:

Huurder stelt het Gehuurde binnen reguliere schooltijden ter beschikking voor bewegingsonderwijs PO. Voor het gebruik brengt Huurder bij Verhuurder per klokuur een vergoeding in rekening en stuurt daarvoor een factuur aan Verhuurder. De door Huurder bij Verhuurder in rekening te brengen klokuurvergoeding wordt vastgelegd in de BCF-overeenkomst.

17.2 Bewegingsonderwijs VO

Huurder stelt het Gehuurde binnen reguliere schooltijden ter beschikking voor bewegingsonderwijs VO. Voor het gebruik van het Gehuurde brengt huurder een vergoeding in rekening bij Stichting OSG De Hogeberg. De door Huurder bij Stichting OSG De Hogeberg in rekening te brengen klokuurvergoeding wordt vastgelegd in de BCF-overeenkomst.

17.3 Huurder maakt jaarlijks met PO en VO afspraken – waaronder inroostering – voor het gebruik van het Gehuurde voor bewegingsonderwijs.

17.4 Het bewegingsonderwijs PO/VO omvat ook het recht voor het gebruik van 2 ingerichte werkplekken voor docenten. Huurder zal hiertoe in overleg met de docenten bewegingsonderwijs afspraken maken. De inrichting/inventaris c.a. van de werkplekken is de verantwoordelijkheid van de betreffende gebruikers.

18. Tarifiering Gehuurde sportgebruik en overig gebruik

De tarifiering voor het sportgebruik en overig gebruik wordt vastgelegd in de BCF-overeenkomst.

19. Sportinventaris Sporthal

19.1 De Sportinventaris van de Sporthal omvat sport- en speeltoestellen (losse en vaste voorzieningen) en sportmaterialen van de gemeente én van derden (hierna te noemen 'Sportinventaris'). De Stichting zal te allen tijde beschikken over een actuele inventarislijst van de Sportinventaris bestaande uit de gemeentelijke gymnastiekinventaris PO/VO en de sportinventaris van derden. Het gemeentelijk deel van de Sportinventaris: 'de gemeentelijke gymnastiekinventaris PO/VO', is de verantwoordelijkheid van de Gemeente.

19.2 De Stichting is verantwoordelijk voor het onderhoud en de vervanging van de gemeentelijke gymnastiekinventaris PO/VO. De kosten zijn voor rekening van de Gemeente en kunnen door de Stichting bij de Gemeente in rekening worden gebracht.

19.3 De Stichting is verantwoordelijk voor de jaarlijkse keuring van de Sportinventaris. De kosten van de keuringen lopen via de BCF-overeenkomst. Afgekeurde Sportinventaris wordt door de Stichting per direct verwijderd dan wel buiten gebruik gesteld. Voor zover de afkeuring de gemeentelijke gymnastiekinventaris PO/VO betreft kan de Stichting deze per direct voor rekening van de Gemeente laten vervangen.

19.4 De Stichting zorgt er voor dat de Sportinventaris, voor zover van toepassing, voldoet aan het Warenwetbesluit Attractie- en Speeltoestellen.

19.5 De Sportinventaris mag uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor deze is bestemd en dient zorgvuldig en in overeenstemming met de gebruiksvoorschriften te worden opgebouwd, gebruikt en te worden opgeborgen.

19.6 Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder de gemeentelijke gymnastiekinventaris PO/VO te verwijderen en/of buiten de sportaccommodatie te gebruiken.

20. Onderhoud Gehuurde

Huurder is verantwoordelijk voor al het jaarlijkse preventieve en correctieve onderhoud van het gebouw en de installaties (inclusief de zonnepanelen als bedoeld onder 20.). Verhuurder is verantwoordelijk voor het uitvoeren van groot onderhoud en vervanging van gebouwdelen en installaties (inclusief de zonnepanelen als bedoeld onder 20). Het Meerjarenonderhoudsplan is als Bijlage 8 toegevoegd. In het Meerjarenouderhoudsplan is aangegeven wat de verantwoordelijkheid van Huurder is en wat de verantwoordelijkheid van Verhuurder is. Jaarlijks treden Huurder en Verhuurder in overleg over het te plegen groot onderhoud/vervanging in het navolgende kalenderjaar.

21. Sportkantine

De sportkantine (horecaruimte) zal door de Stichting 'laagdrempelig' in eigen beheer worden genomen en gehouden. De sportkantine mag niet worden (onder)verhuurd, verpacht of anderszins aan derden in gebruik worden gegeven. De Stichting streeft naar en neemt een inspanningsverplichting op zich voor ruime en vaste openingstijden. Huurder, althans tenminste één van de in deze horecaruimte werkzame medewerkers van Huurder dient te beschikken over de door de Drank- en Horecawet vereiste 'Verklaring Sociale Hygiëne'.

22. Reclame

Het is Huurder toegestaan in het gebouw reclame-borden aan te brengen; het is huurder niet toegestaan om reclame-borden aan de buitenzijde van het gebouw dan wel op het dak aan te brengen.

23. Fiscaal gunstige exploitatie Gehuurde

Uitgangspunt bij de besluitvorming in 2017 en 2018 over de realisatie, beheer en exploitatie van het Gehuurde was dat de exploitatie van de sportaccommodatie door Huurder zou kwalificeren als het btw-belaste geven van gelegenheid tot sportbeoefening, waardoor een belaste verhuur mogelijk zou zijn. Door de wijziging van de btw-sportvrijstelling per 1 januari 2019 zal de exploitatie van de sportaccommodatie, mogelijk met uitzondering van de kantine, onder de sportvrijstelling vallen. Hierdoor is een optie belaste verhuur voor de gehele sportaccommodatie niet meer mogelijk. Huurder zal op verzoek van Verhuurder te allen tijde medewerking verlenen om tot een fiscaal gunstige exploitatie van het Gehuurde te komen. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in:

- *dat Huurder zal meewerken aan de totstandkoming van een belaste verhuur van gedeelten van de sportaccommodatie waarvoor dit wel mogelijk is;*
- *dat Huurder de daarvoor benodigde informatie zal verschaffen ten einde Verhuurder in staat te stellen de kosten van Huurder op te nemen in de aanvraag voor de Regeling specifieke uitkering stimulering (SPUK);*
- *dat Huurder, indien dit gunstiger is, zo nodig zelfstandig een aanvraag indient voor de Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties (BOSA).*

24. Zonnepanelen

Het Gehuurde is voorzien van 1.000 zonnepanelen. Ca. de helft is aangebracht in verband met de energieneutraliteit van het Gehuurde. Ca. de andere helft is aangebracht in verband met duurzaamheidsambities van de Gemeente. Het Gehuurde is daarmee energieleverend. Huurder ontvangt daardoor ca. € 9.000 op jaarbasis aan energie-inkomsten. Deze energie-inkomsten gelden als inkomst voor de Stichting en worden 'verrekend' via de BCF-overeenkomst. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving het nodig maken dat deze afspraak wordt herzien dan treden Huurder en Verhuurder daarover in overleg. Huurder verstrekt jaarlijks opwek- en verbruiksgegevens van het Gehuurde aan Verhuurder.

25. Gebouwverzekering en overige verzekeringen

Verhuurder draagt zorg voor een Gebouwverzekering (opstalverzekering). Huurder draagt zorg voor de overige verzekeringen (waaronder inboedelverzekering) welke nodig zijn voor het beheer en de exploitatie (in de ruimste zin van het woord) van het Gehuurde.

26. Aanvullende bepalingen aansprakelijkheid

Aanvullend op 10.1 t/m 10.4 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat:

- *Verhuurder niet aansprakelijk is voor eventuele (sport)ongevallen of gevolgen van (sport)ongevallen in het Gehuurde, noch voor beschadiging, verwisseling, verlies of diefstal van eigendommen van Huurder, diens leden of personen die onder verantwoordelijkheid van Huurder van het Gehuurde gebruik maken of van derden die Huurder heeft toegelaten. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake. Het voorgaande geldt, behoudens opzet of bewuste roekeloosheid van Verhuurder. Deze bepaling geldt uitdrukkelijk ook ten aanzien van Sleutelgebruik.*
- *Huurder Verhuurder vrijwaart voor aanspraken van derden ter zake van het gebruik van de Sportinventaris. Huurder is in dit verband ook aansprakelijk voor het gebruik en de opslag van sport- en speeltoestellen (losse en vaste voorzieningen) en sportmaterialen van derden. Verhuurder is niet aansprakelijk voor eventuele schade aan deze sport- en speeltoestellen (losse en vaste voorzieningen) en sportmaterialen van derden of schade die wordt veroorzaakt door het gebruik, behoudens opzet of bewuste roekeloosheid van Verhuurder.*
- *Huurder toereikend tegen wettelijke aansprakelijkheid dient te zijn verzekerd gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst, hetgeen hij op eerste verzoek van Verhuurder dient aan te tonen. Indien Huurder daarmee in gebreke blijft is Verhuurder gerechtigd aan Huurder het gebruik van het Gehuurde te ontzeggen (opschorting).*

27. Gebruikersoverleg

Huurder zal periodiek overleg voeren met een gebruikersafvaardiging. Huis- en gedragsregels worden na overleg met een gebruikersafvaardiging vastgesteld.

28. Privacy

In aanvulling op artikel 30 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat uitgangspunt is dat zowel Huurder als Verhuurder zelfstandig als 'verwerkingsverantwoordelijke' worden aangemerkt. Om die reden is het niet noodzakelijk dat verhuurder en huurder een zogenoemde verwerkersovereenkomst met elkaar sluiten. Indien in

afwijking van het uitgangspunt verhuurder of huurder wel als ‘verwerker’ moet worden aangemerkt, verplichten beide partijen zich tot het sluiten van een verwerkersovereenkomst welke voldoet aan de eisen van artikel 28 van Verordening (EU) 2016/679 (de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

29. Slotbepalingen

29.1 *Partijen verklaren dat het gestelde onder artikel 3. van deze huurovereenkomst uitdrukkelijk bedoeld is in samenhang met de BCF-overeenkomst.*

29.2 *Deze huurovereenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente volledig onverlet. Uit deze huurovereenkomst kunnen derhalve geen conclusies worden getrokken ten aanzien van publiekrechtelijke aspecten.*

29.3 *Het gestelde in de overwegingen maakt deel uit van deze overeenkomst.*

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats
datum

datum

plaats

(naam Verhuurder)

(naam Huurder)

.....

(handtekening Verhuurder)

.....

(handtekening Huurder)

Bijlagen:

- 1 Plattegrond/tekening van het Gehuurde.
- 2 Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- 3 Algemene bepalingen
- 4 Gymnastiekinventarislijst PO/VO
- 5 Inventarislijst Sportkantine, inclusief Horeca-apparatuur
- 6 Inventarislijst EHBO-ruimte
- 7 Inventarislijst Schoonmaakapparaten en Gereedschappen
- 8 Meerjarenonderhoudsplan
- 9 Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- 10 Kopie paspoorten rechtsgeldig vertegenwoordigers Huurder.

Afzonderlijke handtekening van Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ‘ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW’ als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening Huurder: