



5.8

OvkLsd

HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] hoofd van de produktgroep Binnensport van de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, daartoe aangewezen door de Burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:3, eerste lid Algemene Wet Bestuursrecht,

hierna te noemen: "de verhuurder";

en

- de Stichting Kantine Sporthal Loosduinen kantoorhoudende aan de [redacted] te, Den Haag te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] voorzitter en de heer [redacted] penningmeester van genoemde stichting,

hierna te noemen: "de huurder";

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Omschrijving

- 1 De verhuurder verhuurt en geeft in exploitatie aan de huurder, gelijk de huurder verklaart in huur en exploitatie te aanvaarden de op de begane grond gelegen sportkantine (incl. bar), de bijbehorende keuken de fustruimte, alsmede het medegebruik van de gemeenschappelijke entreehal en de daarin gelegen toiletgroep van sporthal "Loosduinen" geheel gelegen aan de Groen van Prinstererlaan 276, Den Haag, kadastraal gemeente Loosduinen, sectie I, 7205 gedeeltelijk

en nader, met rode kleur, is aangegeven op de bij deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening (bijlage 1).

Artikel 2: Duur van de huurovereenkomst

- 2.1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 5 jaar, gerekend te zijn ingegaan 01-05-2003 en mitsdien eindigende 30-04-2008.
- 2.2. Gedurende de in het voorgaande lid genoemde periode kunnen de partijen de huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Voor beëindiging bij afloop van deze periode is opzegging overeenkomstig 2.4 nodig.
- 2.3. Als de in 2.1 genoemde periode verstrijkt zonder opzegging overeenkomstig 2.4. loopt de huurovereenkomst door voor een aansluitende periode van vijf jaar, derhalve tot 30-04-2013.



De huurovereenkomst eindigt op dat moment echter alleen indien opzegging overeenkomstig 2.4 plaatsvindt. Vindt zo'n opzegging niet plaats, dan loopt de huurovereenkomst verder door voor een aansluitende periode van één jaar en zo vervolgens, echter telkens behoudens opzegging overeenkomst 2.4 tegen het einde van een vervolgperiode.

- 2.4 Opzegging van de huurovereenkomst kan uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 12 maanden voorafgaand aan het verstrijken van de lopende periode.

Artikel 3: Huurprijs

- 3.1 De verhuur van de ruimten geschiedt tegen een totale huurprijs van € [redacted] (zegge: [redacted] eurocent) per jaar.
- 3.2 Alle bedragen, genoemd in deze huurovereenkomst luiden exclusief BTW. De huurder is over de huurprijs geen BTW verschuldigd. Indien in deze situatie van overheidswege wijzigingen ontstaan kan huurder in overleg treden met verhuurder.
- 3.3 Het door de huurder terzake van deze huurovereenkomst verschuldigde bedrag dient te worden voldaan door storting of overschrijving op het postbankrekeningnummer 48843 van de gemeentelijke dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, productgroep Binnensport (BISP).
- 3.4 De storting van het verschuldigde bedrag geschiedt op basis van facturering per kwartaal, met en conform de op de factuur vermelde betalingstermijn.
- 3.5 De betaling van de huurprijs geschiedt zonder dat de huurder zich op compensatie kan beroepen.

Artikel 4: Huuraanpassing/-herziening

- 4.1 De huurprijs zal automatisch en dus zonder dat daarvoor aanzegging is vereist, jaarlijks op 1 januari, voor de eerste maal 1 januari 2004, worden herzien op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks werknemersgezinnen laag (1995 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en wel door vergelijking van het prijsindexcijfer van de maand september van het voorgaande jaar, waarin het jaarlijkse huurbedrag wordt aangepast met dat van de maand september van het daaraan voorafgaande jaar.

Eén en ander met dien verstande dat de huurprijs nimmer lager zal zijn dan de in artikel 3.1 genoemde aanvangshuurprijs

Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het hiervoor bedoelde prijsindexcijfer staakt of de basis van berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar prijsindexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gereede partij aan de Directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen bij helft gedeeld.



- 4.2 Voor zover de duur van de huurovereenkomst dit toelaat, behoudt de verhuurder zich de bevoegdheid voor de huurprijs na ommekeer van de in artikel 2.1 vermelde termijn, na overleg met de huurder, te herzien anders dan overeenkomstig het vorenstaande.

Artikel 5: Waarborg/garantie

- 5.1 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de in deze akte opgenomen bepalingen zal de huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan de verhuurder een waarborgsom afgeven groot € [REDACTED], zijnde circa één maand huur.
Deze waarborgsom dient mede te gelden voor de verlenging van de huurovereenkomst en geldig te blijven tot zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd.
- 5.2 De verhuurder heeft het recht de waarborgsom aan te wenden tot voldoening van al hetgeen de huurder in verband met de niet-nakoming van de in deze akte genoemde verplichtingen, mocht schuldig blijken te zijn.
- 5.3 Bij toepassing van het bepaalde in de vorige alinea is de huurder op eerste aanzegging van de verhuurder verplicht de waarborgsom tot het oorspronkelijke bedrag aan te vullen.
- 5.4 Deze waarborgsom mag door de huurder nimmer worden aangewend tot betaling van de verschuldigde huur.
- 5.5 Deze waarborgsom zal, eventueel na aftrek van de van gemeentewege gemaakte kosten voor het weder in orde maken van het gehuurde, alsmede na aftrek van hetgeen de huurder ter zake van de verhuring en van de eventuele niet-nakoming van deze voorwaarden mocht zijn schuldig gebleven, worden teruggegeven.
- 5.6 De huurder machtigt bij dezen de verhuurder de waarborgsom in voege als omschreven aan te wenden.
- 5.7 De verhuurder zal geen rente vergoeden over de door de huurder gestorte waarborgsom.

Artikel 6: Bestemming

- 6.1 De huurder zal de ruimten gebruiken als (sport)kantine ten behoeve van de bezoekers cq. gebruikers van sporthal Loosduinen.
- 6.2 De verhuurder geeft alleen de huurder toestemming ten behoeve van zichzelf de ruimten ook voor activiteiten met een commercieel doeleinde te gebruiken. De huurder dient daarbij aan de volgende voorwaarden te voldoen, t.w.:
- dat voor dit gebruik, indien nodig, een vergunning kan worden overlegd, die bij het stadsdeelkantoor kan worden aangevraagd,
 - dat te allen tijde het sportgebruik voorrang geniet,
 - dat de bedoelde toestemming uitgezonderd wordt voor politiek- en religieusgetinte bijeenkomsten. Hierbij dient vooraf door de verhuurder schriftelijke toestemming te zijn verleend.



- 6.3 Het is de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder nadrukkelijk niet toegestaan buiten de door hem gehuurde gedeelten van sporthal Loosduinen of op buitenterreinen hiervan, goederen op te slaan danwel de kantine te exploiteren. De gang(en), nooduitgang(en) en het (de) eventueel aanwezige trappenhuis(zen) dienen derhalve obstakelvrij gehouden te worden.

Artikel 7: Aanvaarding

- 7.1 Het gehuurde is bij de huurder genoegzaam bekend en wordt door deze aanvaard in de toestand, waarin dit zich bevindt bij de aanvang van de verhuur.

Artikel 8: Horeca-apparatuur

- 8.1 Onder het recht van exploitatie van de huurder is mede (in) begrepen het om niet gebruiken van de door de gemeente aangeschafte horeca-apparatuur en -inventaris voor de sportkantine in sporthal Loosduinen zie bijlage 2.
- 8.2 De huurder is verplicht, horeca-apparatuur en -inventaris t.b.v. de exploitatie van de kantine van sporthal Loosduinen op zijn kosten te vervangen, met uitzondering van de apparatuur zoals vermeld in bijlage 2.
De huurder is verplicht deze horeca-apparatuur en -inventaris in goede staat te laten zijn en onderhouden.
- 8.3 De door de huurder aangeschafte en geïnstalleerde horeca-apparatuur en -inventaris zal ook na installatie in het gehuurde eigendom blijven van de huurder.
- 8.4 Voor vervanging of aanschaf van horeca-apparatuur, alsmede voor wijzigingen in het interieur van de sportkantine door de huurder is schriftelijke toestemming van de verhuurder vereist.

Artikel 9: Exploitatie

- 9.1 De huurder zal exploitatie van het gehuurde voeren en leiden met voldoende en geschikt personeel op de door de verhuurder periodiek vast te stellen dagen en uren, conform de bepalingen in de betreffende vergunningen en ontheffingen als bedoeld in lid 3 van dit artikel.
- 9.2 De huurder is bevoegd om in het kader van de exploitatie van het gehuurde, alcoholische en alcoholvrije dranken, versnaperingen, snacks en maaltijden te verkopen en zonodig te bereiden. Deze consumptie-artikelen moeten van goede kwaliteit zijn en in voldoende mate aanwezig. Het is de huurder niet toegestaan aan het publiek, dat bij de huurder gekochte consumpties gebruikt, het nuttigen van meegebrachte etenswaren te verbieden.



OvkLsd

- 9.3 De huurder zal zorgdragen voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of ontheffingen in verband met het in het gehuurde uit te oefenen bedrijf en is voorts verplicht tot het naleven van de van kracht zijnde wetgeving met betrekking tot dat bedrijf. Weigering of intrekking van deze vergunningen of ontheffingen is voor risico van de huurder en zal geen grond kunnen vormen voor ontbinding of wijziging van deze huurovereenkomst.
- 9.4 De prijzen van de in lid 2 genoemde consumptie-artikelen, die aan het publiek berekend worden, moeten vooraf door de verhuurder zijn goedgekeurd en moeten op een voor het publiek duidelijk zichtbare wijze bekend worden gemaakt, met vermelding dat b.t.w. en bedieningsgeld in de prijs zijn begrepen.
- 9.5 De huurder is verplicht om kosteloos mede zorg te dragen voor het dagelijks beheer van de sporthal Loosduinen. Daartoe valt in ieder geval te rekenen:
- het openen en sluiten van de sporthal;
 - het beschikbaar stellen van gemeentelijk sportmateriaal aan de gebruikers van de sporthal;
 - het afhandelen van binnenkomende telefoongesprekken;
 - het bedienen van licht-, ventilatie- en verwarmingsinstallatie;
 - het toezichthouden op het gebruik van alle ruimten van de sporthal, in het bijzonder op het gebruik van de kleedkamers en toiletten;
 - het zo goed mogelijk voorkomen van het ontstaan van defecten en schade aan het gebouw en inventaris en het melden van schade conform de door de verhuurder vast te stellen richtlijnen.
- 9.6 Huurder is niet bevoegd om namens de verhuurder verplichtingen van welke aard ook aan te gaan.

Artikel 10: Onderhoud

- 10.1 De huurder dient zorg te dragen voor het reinigen en repareren van de vetvangput en dient mede zorg te dragen voor en naar evenredigheid bij te dragen in het schoonhouden danwel in de schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke hal, toiletten en terras.

Voor rekening van de huurder komen de kosten van de gebreken of ongemakken, zoals verstoppingen van afvoerpijpen, schoorstenen e.d., welke het gevolg zijn van het gebruik van het pand door de huurder.

- 10.2 Het gehele onderhoud en/of de vervanging van de aanwezige horeca-apparatuur en -inventaris is voor rekening en risico van de huurder, met uitzondering van de vervanging van de in bijlage 2 genoemde apparatuur.
- 10.3 De huurder kan voor wat betreft het huurders- en eigenaarsonderhoud de gewaarmerkte lijst als bindend beschouwen. Deze lijst wordt toegevoegd aan deze huurovereenkomst als bijlage 3.



OvkLsd

- 10.4 Indien de verhuurder een onderzoek wil (doen) instellen naar de wenselijkheid reparaties te verrichten of zodanig reparaties wil (doen) voorbereiden of uitvoeren, is de huurder verplicht de verhuurder ten spoedigste maar uiterlijk binnen 24 uur na vanwege de verhuurder tot de huurder gerichte aankondiging daartoe, toegang tot het gehuurde te verlenen en tot het voorgenomen onderzoek en/of tot de door de verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen zonder daarvoor enige voorwaarden te kunnen stellen en zonder dat de verhuurder tot schadevergoeding uit welke hoofde dan ook zal zijn gehouden. Dit geldt ongeacht de duur van de werkzaamheden.
- 10.5 In geval het gehuurde door deze werkzaamheden niet door de huurder kan worden gebruikt, zal de verhuurder de huurprijs verminderen naar evenredigheid van tijd en van het gedeelte, waarvan de huurder verstoken zal zijn.

Artikel 11: Toegang

- 11.1 De huurder dient te allen tijde aan de door de verhuurder aangewezen personen in de uitoefening van hun functie toegang te verlenen tot het gehuurde.
- 11.2 De houders van de door de verhuurder afgegeven legitimatiebewijzen dienen te allen tijde te worden toegelaten.
- 11.3 De huurder zal in het gehuurde geen honden, anders dan voor bewakingsdoeleinden en na schriftelijke toestemming van de verhuurder, of andere (huis)dieren toelaten.

Artikel 12: Gebruik

- 12.1 De huurder zal, noch ten behoeve van zichzelf, noch ten behoeve van derden borden, biljetten, platen of schilderwerken, van welke aard ook, aan de buitenzijde van de gevels danwel op ramen of deuren mogen aanbrengen of doen aanbrengen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 12.2 Het is de huurder niet toegestaan kansspelautomaten te plaatsen met (in geld of natura uit te betalen) winstmogelijkheden. Wel is het de huurder toegestaan, mits daartoe van tevoren schriftelijk toestemming door de verhuurder is verleend, ten hoogste twee behendigheidsautomaten te exploiteren, waarbij de huurder zich nauwgezet aan de geldende regelgeving zal dienen te houden inzake aard, aantal e.d.
- 12.3 De huurder dient er zorg voor te dragen dat geen hinder of overlast voor de gebruikers van de in de omgeving gelegen panden c.q. medegebruikers van het pand wordt veroorzaakt.
- 12.4 In de inrichting mag geen (levende) muziek - en mogen geen geluidssignalen - op een voor de omgeving hinderlijke wijze ten gehore worden gebracht.



OvkLsd

- 12.5 Het is de huurder niet toegestaan handelingen te verrichten of na te laten waardoor het gehuurde en haar omgeving met stoffen welke schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid worden of zouden kunnen worden verontreinigd dan wel beschadigd.
- 12.6 De huurder dient toe te zien op naleving van de tabakswet, m.a.w. roken in openbare gebouwen, o.a. (sport)kantines en recreatie- en soortgelijke ruimten is niet toegestaan. Het eventueel aanwezig zijn van een sigarettenautomaat dan wel de verkoop van sigaretten is ook niet toegestaan.

Artikel 13: Wijziging van het gehuurde

- 13.1 De verhuurder is bevoegd in het algemeen belang, niet dan na kennisgeving aan de huurder, zonder tot enige schadeloosstelling verplicht te zijn, op, aan of onder het gehuurde palen, kabels, draden, pijpstellingen en leidingen met alle toebehoren aan te brengen of te doen aanbrengen, te houden of te doen onderhouden ten behoeve van openbare diensten, openbare bedrijven en/of derden.
- 13.2 De huurder mag, tenzij anders is overeengekomen, aan het gehuurde generlei veranderingen aanbrengen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- 13.3 Indien de huurder toestemming wordt verleend, moet het gehuurde, indien de verhuurder de wens daartoe te kennen geeft, voor beëindiging van de huur vanwege en voor rekening van de huurder in de oorspronkelijke toestand worden teruggebracht.
- 13.4 De huurder zal de aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde beschouwen als te zijn gemaakt bij de oplevering. De huurder zal dan ook geen aanspraak kunnen maken op vergoeding inzake de gemaakte investeringen voor wat betreft nagel- en slagvaste wijzigingen.

Artikel 14: Onderhuur/wederhuur

- 14 De huurder mag het gehuurde geheel noch gedeeltelijk aan derden in huur overdragen, onderverhuren of in gebruik geven zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 15: Toestemming

- 15 De verhuurder kan daar waar op basis van de huurovereenkomst de toestemming van de verhuurder is vereist, aan haar toestemming voorwaarden, ook van financiële aard, verbinden.



OvkLsd

Artikel 16: Aansprakelijkheid

- 16.1 Onverminderd alle aanspraken van de huurder tegenover de verhuurder uit hoofde van de wet of overige bepalingen van deze huur-overeenkomst, is de huurder tegenover de verhuurder aansprakelijk voor alle schade, van welke aard ook die door toedoen of nalatigheid van de huurder, zijn personeel of personen die op welke wijze dan ook in opdracht van de huurder werkzaam zijn, danwel door de huurder in, bij of aan het gehuurde gebrachte goederen en voorwerpen, aan de verhuurder mocht opkomen.
- 16.2 De huurder is verplicht de verhuurder te vrijwaren voor alle aanspraken, die anderen dan de huurder in verband met enigerlei hun opgekomen schade door oorzaken of omstandigheden als in lid 1 van dit artikel bedoeld, tegen de verhuurder zouden kunnen doen gelden.
- 16.3 De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken van derden terzake van enige overtreding door de huurder van een bepaling opgenomen in de in artikel 9, lid 3 bedoelde vergunningen, ontheffingen en/of wetgeving, of enig andere aanspraak verband houdende met de exploitatie van het gehuurde.
- 16.4 De verhuurder zal niet aansprakelijk zijn voor enigerlei schade, welke door het gebruik van het gehuurde aan eigendommen van de huurder of aan die van derden mocht ontstaan.

Artikel 17: Overmacht

- 17.1 Indien het gehuurde door overmacht niet kan worden gebruikt, zal de huurder geen aanspraak kunnen maken op schadevergoeding uit welke hoofde dan ook. In geval het gehuurde door overmacht niet door de huurder kan worden gebruikt, zal de verhuurder de huurprijs verminderen naar evenredigheid van tijd en van het gedeelte, waarvan de huurder verstoken zal zijn.
- 17.2 Onder overmacht wordt onder meer verstaan: het optreden en de gevolgen van de weersomstandigheden, van natuurrampen, brand, oorlogshandelingen, bezetting van het gehuurde of een gedeelte daarvan, van stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde en technische storingen die hun oorzaken vinden gelegen buiten het gehuurde, een en ander zover niet te wijten aan opzet of grove schuld van de verhuurder.

Artikel 18: Bepalingen van overheidswege

- 18.1 De huurder is verplicht zich strikt te houden aan de orders en bepalingen die door de overheid ter bescherming van de publiekrechtelijke belangen worden gegeven (in het bijzonder alle voorschriften en maatregelen die de Politie en Brandweer voor het gehuurde, dan wel de exploitatie hiervan nodig achten). Eventuele kosten ontstaan bij inbreuk op danwel voortvloeiende uit de hier bedoelde orders, bepalingen, voorschriften en/of maatregelen komen ten laste van de huurder.



OvkLsd

- 18.2 Deze huurovereenkomst ontheft de huurder niet van de verplichting om vergunning of ontheffing te verkrijgen van de bij of krachtens de Wet Milieubeheer of enige andere wet of verordening gestelde bepalingen.
- 18.3 Indien blijkt dat door de huurder aan van overheidswege gestelde bepalingen niet kan worden voldaan dan wel benodigde vergunningen niet kunnen worden verkregen, zal de huurder terzake van deze huurovereenkomst geen enkele schadeclaim - hoe ook genaamd - bij de verhuurder kunnen indienen.

Artikel 19: Verzekeringen

- 19 De huurder is verplicht een genoegzame verzekering tegen bedrijfsschade (o.a. brandschade) te sluiten en door regelmatige premie-betaling te handhaven. Desgewenst moet de huurder aan de verhuurder de premiekwitanties tonen.

Artikel 20: Kosten

- 20.1 De kosten van gas (exclusief die voor verwarming), elektriciteit, water, vuilafvoer en telefoon komen rechtstreeks ten laste van de huurder.
- het gebruik van de telefoon in de horeca is voor rekening van de huurder.
- de huurder dient zelf zorg te dragen voor de afvoer van afval.
- 20.2 Voor rekening van de huurder zijn de kosten tengevolge van oneigenlijk en/of foutief gebruik van de alarm- en de overbruggingsinstallatie.
- 20.3 Ook voor rekening van de huurder komen alle lasten en belastingen die in verband met de exploitatie van het gehuurde van overheidswege worden opgelegd.

Artikel 21: Ingebrekestelling

- 21.1 Indien de huurder zich handelingen veroorlooft, strijdig met de in deze akte opgenomen voorwaarden, één of meer van die voorwaarden niet naleeft of niet voldoet aan de hem opgelegde betalingsverplichtingen, is hij door de enkele overtreding of het enkele verloop van de gestelde termijn in gebreke en is de verhuurder, na ingebrekestelling, bevoegd de huurovereenkomst terstond te laten ontbinden en de huurder op grond van beëindigde huur tot ontruiming te noodzaken; in dat geval wordt geen ontheffing van betalingsverplichtingen of teruggave van gestorte huurpenningen verleend.
De verhuurder behoudt zich ook na beëindiging van de huur en verhuur, als in dit artikel bedoeld, het recht tot vordering van vergoeding van schade en nadelen, welke door de handelingen of verzuimen van de huurder zijn ontstaan.



OvkLsd

- 21.2 De verhuurder heeft het recht bij faillissement van de huurder de huur tussentijds te beëindigen met inachtneming van het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet en voorts met onverkorte handhaving van alle rechten op betaling van achterstallige gelden en vergoeding van kosten, schade en interesten.
- 21.3 Alle kosten, ontstaan door achterstand in de betaling resp. door enigerlei wanprestatie door de huurder aan de verhuurder veroorzaakt, komen voor rekening van de huurder. De buitengerechtelijke kosten worden vastgesteld op 15% (+ BTW) van het verschuldigde bedrag.
- 21.4 De huurder is 1% rente per maand verschuldigd aan de verhuurder bij overschrijding van de betalingstermijn, over de achterstallige huurpenningen, onverminderd schade en (buiten)gerechtelijke kosten, zonder dat sommatie en/of ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 22: Einde van de overeenkomst

- 22.1 Bij beëindigen van de huur, door welke oorzaak dan ook, dient de huurder alle schade, welke tijdens de verhuring door hem aan het gehuurde mocht zijn veroorzaakt, te herstellen, het gehuurde bezemschoon en geheel ontruimd (met inachtneming van de als bijlage 2 toegevoegde inventarislijst) aan de verhuurder op te leveren en deze alle relevante sleutels van het gehuurde te overhandigen.

De huurder wordt geacht ten behoeve van de verhuurder alsdan afstand te hebben gedaan van al zijn rechten op achtergebleven goederen en op het gehuurde, zodat de verhuurder, als waren de goederen zijn eigendom, daarover naar goedvinden zal kunnen beschikken en het beheer over het gehuurde zou kunnen nemen.

De huurder geeft nu voor alsdan aan de verhuurder de bevoegdheid om zich zonder enige formaliteit in het bezit en het beheer van bedoelde goederen en het gehuurde te stellen op zodanige wijze als deze, in zijn belang wenselijk zal achten, verklarende de huurder voor alsdan geen aanspraak te zullen maken op enige schadevergoeding, omdat het optreden van de verhuur in zodanig geval met zijn volle goedkeuring en instemming geschiedt.

- 22.2 Gedurende een maand voor het eindigen van de huur, ook door opzegging, is de huurder verplicht het gehuurde op door de verhuurder te bepalen tijdstippen te laten bezichtigen.

Artikel 23: Domicilie

- 23 De huurder kiest terzake van alles wat deze huurovereenkomst betreft domicilie in het gehuurde, danwel in zijn in de aanhef vermelde woonadres.

Verandering hiervan dient onverwijld schriftelijk te worden gemeld aan de verhuurder.



5.8

AANVULLENDE HUUROVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- de gemeente Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] hoofd van de productgroep Binnensport van de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, daartoe aangewezen door de Burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:3, eerste lid Algemene Wet Bestuursrecht,

hierna te noemen: "de verhuurder";

en

- de Stichting Kantine Loosduinen de heer [REDACTED] kantoorhoudende [REDACTED] te Den Haag

hierna te noemen: "de huurder";

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. De huurprijs van sportkantine Loosduinen wordt met ingang van 1 januari 2006 opnieuw vastgesteld.
2. De huurprijs wordt vastgesteld volgens de methodiek zoals omschreven in het gewijzigde artikel 3 van de huurovereenkomst.
3. De huurprijs wordt na de contractperiode opnieuw vastgesteld, volgens het gewijzigde artikel 4 van de huurovereenkomst.
4. De met ingang van 1 januari 2006 gewijzigde artikelen 3 en 4 van de huurovereenkomst worden als bindend beschouwd.
5. De huurovereenkomst blijft verder onverkort van kracht.
6. De wijziging vindt slechts plaats na unanieme goedkeuring van de huurders.
7. Goedkeuring wordt gegeven door ondertekening en parafering van dit supplement.
8. Na ondertekening en parafering vormt dit supplement een onlosmakelijk geheel met de bestaande huurovereenkomst.

paraaf verhuurder

[REDACTED]

paraaf huurder

[REDACTED]



Wijziging ingaande 1 januari 2006

Artikel 3: Huurprijs

- 3.1 De verhuur van de ruimten geschiedt tegen een totale huurprijs van € [redacted] zegge: [redacted] eurocent per jaar.
- 3.2 Alle bedragen genoemd in deze huurovereenkomst luiden exclusief BTW. De huurder is over de huurprijs BTW verschuldigd.
- 3.3 De huurprijs is tot stand gekomen door het gemiddelde aantal bezoekers over de jaren 2002 tot en met 2004 te vermenigvuldigen met de huurfactor, zijnde 43172 bezoekers maal 14 eurocent per bezoeker. Bezoekers van scholen zijn hierbij niet meegeteld.
- 3.4 Het door de huurder terzake van deze huurovereenkomst verschuldigde bedrag dient te worden voldaan door storting of overschrijving op het postbankrekeningnummer 48843 van de gemeentelijke dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, productgroep Binnensport (BISP).
- 3.5 De storting van het verschuldigde bedrag dient bij vooruitbetaling te worden voldaan vóór of op de eerste werkdag van elke maand voor het eerst op de datum van ingang van deze huurovereenkomst, voor zover dan verschenen en nog niet betaald, danwel bij ondertekening van deze akte.
- 3.6 De betaling van de huurprijs geschiedt zonder dat de huurder zich op compensatie kan beroepen.

Artikel 4: Huuraanpassing/-herziening

- 4.1 De huurprijs zal automatisch en dus zonder dat daarvoor aanzegging is vereist, jaarlijks op 1 januari, voor de eerste maal 1 januari 2007, worden herzien op basis van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks werknemersgezinnen laag (2005 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en wel door vergelijking van het prijsindexcijfer van de maand september van het voorgaande jaar, waarin het jaarlijkse huurbedrag wordt aangepast met dat van de maand september van het daaraan voorafgaande jaar.

Eén en ander met dien verstande dat de huurprijs nimmer lager zal zijn dan de in artikel 3.1 genoemde aanvangshuurprijs

paraaf verhuurder

paraaf huurder



Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het hiervoor bedoelde prijsindexcijfer staakt of de basis van berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar prijsindexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gereede partij aan de Directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen bij helft gedeeld.

- 4.2 De huurprijs zal, na ommekeer van de in artikel 2.1 vermelde termijn, opnieuw worden vastgesteld op de wijze zoals beschreven in artikel 3.3 van deze huurovereenkomst. Het gemiddelde aantal bezoekers wordt dan vastgesteld over de jaren 2007 tot en met 2009.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend,

Den Haag, 06.11.2006

de verhuurder

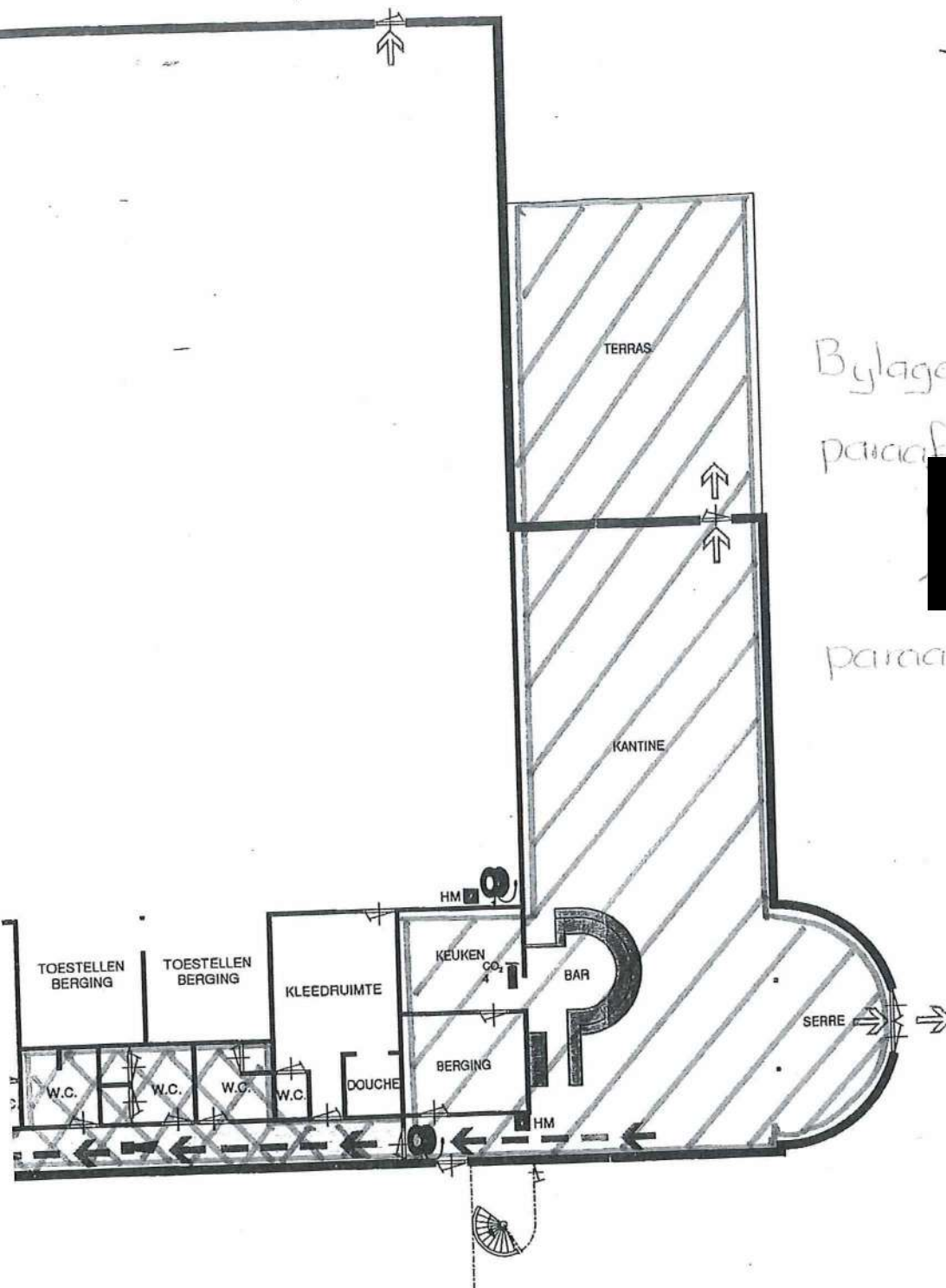
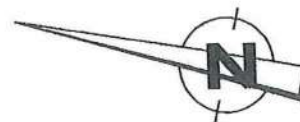
De Gemeente Den Haag:
het Hoofd van Binnensport van de
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn

Den Haag,20--

de huurder,

paraaf verhuurder

paraaf huurder



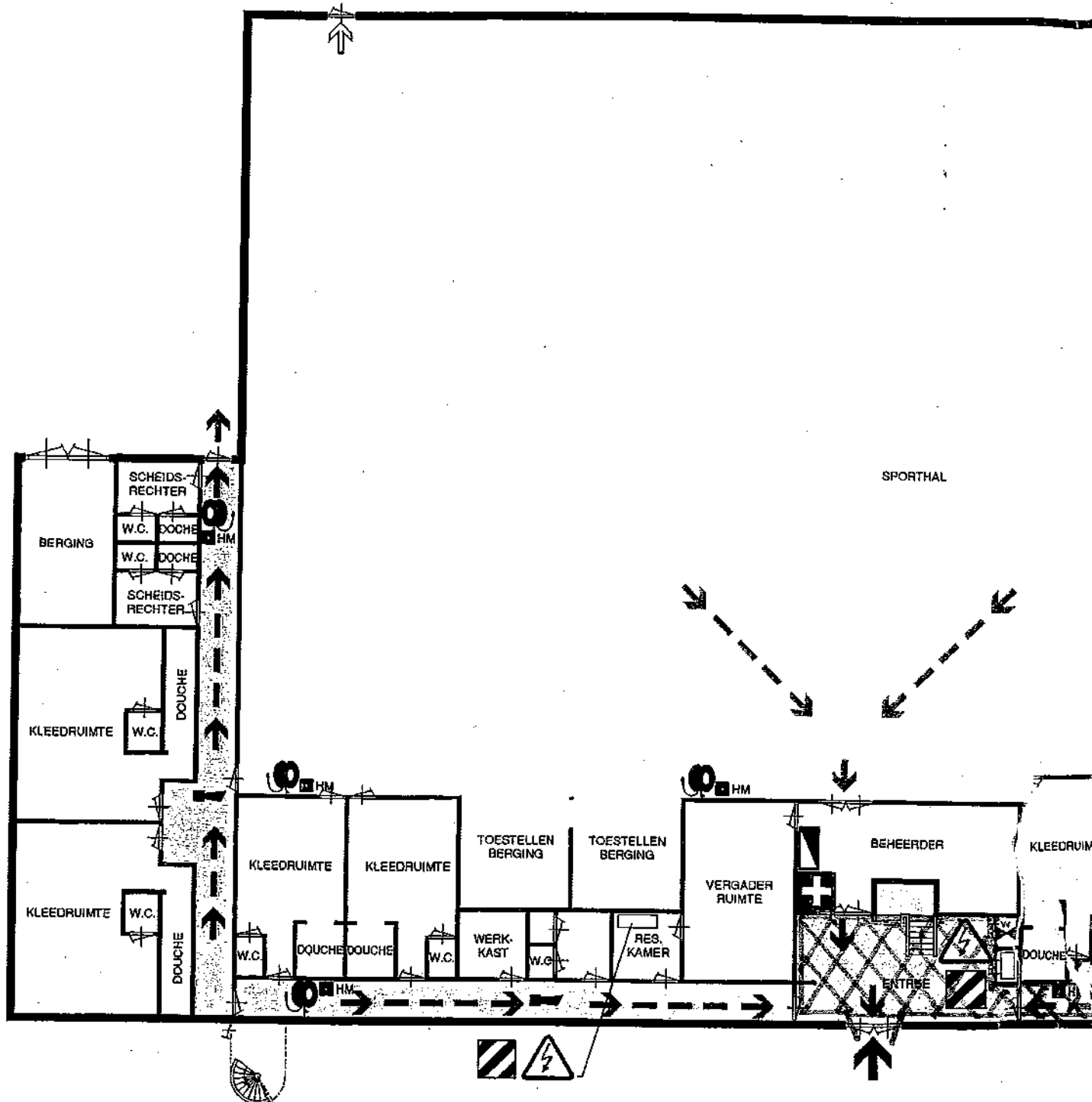
Bylage 1

parcours verhuuder



parcours verhuuder





LEGENDA

SYMB.	OMSCHRIJVING	SYMB.	OMSCHRIJVING	SYMB.	OMSCHRIJVING
	HOOFDINGANG		KOOLZUURSNIEUWBLUSSER 4 kg		VLUCHTROUTE NAAR UITGANG
	BRANDMELOPANEEL		AFSLUITER WATER		VLUCHTROUTE NAAR NOODUITGANG
	HANDBRANDMELDER		ELEKTRISCHE SPANNING		here aangevuld
	ALARMHOORN		NIET MET WATER BLUSSEN		gedeelte gebruik
	BRANDSLANGHASPEL		EHBO MIDDELEN		

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Gebaseerd op het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl, specifiek aangepast ten behoeve van het gebruik van partijen bij deze overeenkomst.

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Den Haag**, gevestigd te Den Haag, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] hoofd van de productgroep Sportvoorzieningen van de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, daartoe aangewezen door de Burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:3, eerste lid Algemene Wet Bestuursrecht,

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

en

2. **Den Haag Roller Derby League The Parliament of Pain**, statutair gevestigd te **Den Haag**, kantoorhoudende [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 54450136, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

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

Verhuurder en huurder hierna ook gezamenlijk aangeduid als: '**Partijen**';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat Verhuurder eigenaar is van **Sporthal Oranjeplein**, staande en gelegen aan de Slicherstraat 22 te Den Haag;
- dat Huurder de horeca in Sporthal Oranjeplein wenst te exploiteren op door de weekse avonden en het gehele weekend; [REDACTED]
- dat de horeca in Oranjeplein gelegen is op de 1^e etage;
- dat de huurder een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met de 2 scholen die overdag gebruik maken van de ruimte;
- dat Partijen daartoe de onderhavige huurovereenkomst wensen te sluiten die betrekking heeft op de verhuur van een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de kantine (incl. bar), de bijbehorende keuken, de opslagruimte, evenals het medegebruik van de gemeenschappelijke toiletgroep en entreehal, die toegang geeft tot de horeca in Oranjeplein (hierna: '**het gehuurde**'), gevestigd aan de Slicherstraat 22 te Den Haag, kadastraal gemeente Den Haag, GVH22-sectie AE-nummer 07409. Het gehuurde is nader, met rode kleur, aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde 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 wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen. Als **bijlage 3** is bij deze

huurovereenkomst een inventarislijst gevoegd, met daarop een overzicht van alle inventaris die aan Verhuurder in eigendom toebehoort.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als sportkantine voor de leden van de Parliament of Pain en eventuele andere bezoekers van sporthal Oranjeplein.

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

1.5 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door Partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een bepaalde periode van 2 jaar, ingaande op de datum waarop het gehuurde aan Huurder wordt opgeleverd (hierna: 'de huuringangsdatum'). Partijen streven ernaar de huurovereenkomst te laten ingaan op 1 februari 2019; Huurder kan hieraan evenwel geen rechten of aanspraken aan ontleen.

3.2 deze huurovereenkomst loopt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, van rechtswege af.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door opzegging door Verhuurder aan Huurder met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden.

3.4 Opzegging kan uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploot of per aangetekende brief.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de huuringangsdatum op jaarbasis € (zegge:) Partijen komen overeen dat de kosten van elektriciteit- en waterverbruik bij de huurprijs zijn inbegrepen.

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

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

4.4 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.

4.5 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:

- de huurprijs;

4.6 Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst:

- de huurprijs

Totaal

zegge:) gent.

4.7 De door Huurder ter zake van de huurovereenkomst maandelijks verschuldigde huurtermijnen worden door Verhuurder rond de 14^e van iedere maand afgeschreven van het bankrekeningnummer NL..... t.n.v....., door middel van automatische incasso.

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

paraaf verhuurder

paraaf huurder

Levering van zaken en diensten

5.1 De kosten voor de vuilafvoer komen rechtstreeks ten laste van de huurder. De kosten voor verbruik van de elektriciteit en het water zijn inclusief.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met de door Verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met Huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Bankgarantie/waarborgsom

6.1 Huurder zal voor de huuringangsdatum geen waarborgsom betalen.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op het Teamhoofd van de Houtzagerij.

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

Voorzieningen door Verhuurder

8.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt:

Inventarislijst wordt nog opgemaakt.

8.2 De voorzieningen als genoemd in 8.1 maken na aanbrengen wel deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door Huurder niet te zijn verwijderd.

8.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 8.1 geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van verhuurder komt.

Asbest

9 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder ten aanzien hiervan.

Bijzondere bepalingen

10.1 In aanvulling c.q. afwijking op de voorgaande artikelen uit deze overeenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen komen partijen als bijzondere bepaling nog het navolgende overeen. Deze bijzondere bepalingen laten in beginsel het overeengekomen onverlet, doch in geval van strijd tussen de bijzondere bepalingen en de voorgaande bepalingen uit onderhavige overeenkomst en/of de daarbij behorende bijlagen en/of de algemene bepalingen, prevaleren steeds de bijzondere bepalingen.

Opleveringsniveau

10.2 Van deze oplevering en de aanvaarding van het gehuurde door Huurder zal ingevolge artikel 1.1 een opleveringsrapport worden opgesteld en door Partijen worden ondertekend en geparafeerd (Bijlage 2).

10.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 28 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat Huurder onder geen enkel beding recht heeft op compensatie van geleden en nog te lijden schade als gevolg van een eventueel vertraagde oplevering van het gehuurde door Verhuurder aan Huurder door welke oorzaak dan ook, waaronder doch niet uitsluitend, een vertraagde bouw en/of oplevering van het gehuurde door de aannemer van Verhuurder. Alle ten gevolge van een eventuele vertraagde oplevering door Huurder gemaakte kosten en/of door Huurder geleden en nog te lijden schade komt uitdrukkelijk voor rekening en risico van Huurder, tenzij de vertraagde oplevering het gevolg is van ernstige nalatigheid of opzet door Verhuurder. De vertraagde oplevering van het gehuurde wordt niet als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW aangemerkt.

Indexering

10.4 Partijen komen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 18.1 t/m 18.3 van de algemene bepalingen overeen dat de huurprijs na indexering in enig jaar nimmer lager zal zijn dan de in artikel 4.1 genoemde huurprijs in artikel 4.1.

Bestemming

10.5 Aan het sluiten van deze huurovereenkomst heeft uitdrukkelijk als voorwaarde ten grondslag

gelegen dat het gehuurde door Huurder uitsluitend mag worden gebruikt overeenkomstig de tussen partijen overeengekomen en in artikel 1.3 van deze huurovereenkomst omschreven bestemming. Huurder is volledig bekend met het zware gewicht dat Verhuurder toekent aan een gebruik van het gehuurde overeenkomstig de bestemming en aanvaardt uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de in verband hiermee aan Huurder opgelegde en met Huurder overeengekomen verplichtingen.

10.6 Het is Huurder in verband met het bepaalde in artikel 10.5 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nadrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde geheel dan wel gedeeltelijk gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, te gebruiken voor een andere bestemming dan omschreven in artikel 1.3. Een gebruik van – een deel van – het gehuurde ten behoeve van politieke en/of religieus getinte activiteiten en/of bijeenkomsten is uitdrukkelijk **niet toegestaan**.

10.7 In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 10.5 en 10.6 komen Partijen overeen dat het Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder **niet is toegestaan** om het gehuurde te gebruiken voor activiteiten met een commercieel doeleinde. Huurder onderkent en aanvaardt uitdrukkelijk en ondubbelzinnig dat een eventuele toestemming van Verhuurder voor activiteiten met een commercieel doeleinde **alleen** zal kunnen worden gegeven, indien deze activiteiten door Huurder zelf én onder zijn verantwoordelijkheid worden georganiseerd en plaatsvinden, en voorts is voldaan aan de navolgende cumulatieve voorwaarden:

- Huurder dient te beschikken over alle voor het voorgenomen commercieel gebruik vereiste vergunningen. Deze vergunningen kunnen door Huurder worden aangevraagd bij het stadsdeelkantoor. Het is Huurder uitdrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde voor commerciële doeleinden te gebruiken voordat Huurder een afschrift van deze vergunningen aan Verhuurder heeft doen toekomen;
- Huurder stemt er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig mee in dat het commercieel gebruik van het gehuurde door Huurder te allen tijde gerelateerd dient te blijven aan de in artikel 1.3 van deze huurovereenkomst omschreven bestemming als (sport)kantine;
- Huurder stemt er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig mee in dat het gebruik van het gehuurde als (sport)kantine te allen tijde voorrang dient te genieten boven het commercieel gebruik van het gehuurde door Huurder. Huurder ziet hier adequaat op toe.

10.8 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikelen 1.3, 10.5, 10.6 en/of 10.7 komen Partijen reeds nu voor alsdan overeen dat dit handelen door Huurder als een ernstige tekortkoming van Huurder in de nakoming van deze huurovereenkomst wordt aangemerkt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding van Huurder te vorderen, alsmede onverlet de door Huurder alsdan verbeurde boete zoals opgenomen in artikel 10.9. Alle kosten verband houdende met een door Verhuurder te starten gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Huurder komen voor rekening van Huurder, evenals de als gevolg van een ontbinding van de huurovereenkomst door Verhuurder geleden en nog te lijden schade waaronder de door Verhuurder alsdan gederfde huurinkomsten.

10.9 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 1.3, 10.5, 10.6 en/of 10.7 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Exploitatie

10.10 Huurder zal gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, de exploitatie van het gehuurde persoonlijk voeren en leiden met voldoende en geschikt personeel. Huurder houdt adequaat toezicht op het door hem ingezette personeel.

10.11 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nadrukkelijk **niet toegestaan** buiten de door hem gehuurde gedeelten van O of op de buitenterreinen hiervan, goederen op te slaan. De gang(en), nooduitgang(en) en het (de) eventueel aanwezige trappenhuis(zen) dienen derhalve te allen tijde obstakelvrij gehouden te worden.

10.12 Huurder is bevoegd om, in het kader van de exploitatie van het gehuurde, alcoholische en alcoholvrije dranken, versnaperingen, snacks en maaltijden te verkopen en zo nodig te bereiden.

10.13 De prijzen van de in artikel 10.12 genoemde consumptie-artikelen, die aan het publiek berekend worden, moeten vooraf door Verhuurder zijn goedgekeurd en moeten op een voor het publiek duidelijk zichtbare wijze bekend worden gemaakt, met vermelding dat BTW en bedieningsgeld in de prijs zijn begrepen.

10.14 Het is Huurder **niet toegestaan** om gok- en speelautomaten in het gehuurde te

plaatsen.

10.15 Huurder dient te allen tijde toe te zien op naleving van de tabakswet, m.a.w. roken in openbare gebouwen, o.a. horecagelegenheden en soortgelijke ruimten is **niet toegestaan**. Het plaatsen van een sigarettenautomaat dan wel de verkoop van sigaretten is **niet toegestaan**. Eventuele boetes komen voor rekening van Huurder.

10.16 In afwijking van het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat de weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 van de algemene bepalingen volledig voor rekening en risico komt van Huurder en in geen geval een grondslag oplevert voor ontbinding en/of wijziging van deze huurovereenkomst. De weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.4 van de algemene bepalingen levert geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

10.17 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 10.10 t/m 10.16 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Onderhuur/wederhuur

10.18 Het is Huurder nadrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren en/of in gebruik te geven zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de productgroepmanager Sportvoorzieningen namens de Verhuurder.

10.19 Indien Huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk wenst onder te verhuren dan wel geheel of gedeeltelijk in gebruik wenst te geven aan een derde, is Huurder verplicht om bij het schriftelijk verzoek om goedkeuring tevens de met deze derde te sluiten onderhuur- en/of gebruiksovereenkomst aan de productgroepmanager Sportvoorzieningen ter accordering voor te leggen. Huurder is gehouden de gebruikscondities zoals opgenomen in deze huurovereenkomst waar mogelijk één op één over te nemen in de te sluiten onderhuur- en/of gebruiksovereenkomst. Een aan Huurder door de productgroepmanager Sportvoorzieningen verleende toestemming geldt uitsluitend voor het desbetreffende verzoek om goedkeuring en laat uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de verplichtingen van Huurder uit hoofde van deze huurovereenkomst onverlet, waaronder doch niet uitsluitend de verplichting van Huurder het gehuurde conform de bestemming als omschreven in artikel 1.3 te gebruiken. Huurder ziet er structureel op toe dat de door de productgroepmanager Sportvoorzieningen toegestane onderhuurders dan wel gebruikers zich **volledig** aan de met Huurder overeengekomen gebruiks-, onderhouds- en beheerverplichtingen houden.

10.20 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 10.18 en/of 10.19 komen Partijen overeen dat dit handelen als een ernstige tekortkoming van Huurder in de nakoming van deze huurovereenkomst wordt aangemerkt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding van Huurder te vorderen, alsmede onverlet de door Huurder alsdan verbeurde boete zoals opgenomen in artikel 10.21. Alle kosten verband houdende met een door Verhuurder te starten gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Huurder kosten komen voor rekening van Huurder, evenals de als gevolg van een ontbinding van de huurovereenkomst door Verhuurder geleden en nog te lijden schade waaronder de door Verhuurder alsdan gederfde huurinkomsten.

10.21 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 10.18 en/of 10.19 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst alsmede schadevergoeding te vorderen.

Horeca-apparatuur

10.22 Onder het recht van exploitatie van Huurder is mede begrepen het gebruik van de door Verhuurder aangeschafte en/of nog aan te schaffen horeca-apparatuur en -inventaris voor de horecagelegenheid in het gehuurde, zoals weergegeven op de inventarislijst die als bijlage 3 aan deze huurovereenkomst is gehecht.

10.23 Huurder is verplicht zorg te dragen voor de horeca-apparatuur, zodat deze in goede staat blijft. Onderhoud en vervanging van de horeca-apparatuur geschiedt vanwege en voor rekening van Verhuurder.

10.24 De door Huurder aangeschafte en geïnstalleerde horeca-apparatuur en -inventaris zal ook na installatie in het gehuurde eigendom blijven van Huurder. Met betrekking tot de

opleveringsverplichtingen van Huurder ten aanzien van de door Huurder aangeschafte en geïnstalleerde horeca-apparatuur en -inventaris verwijzen Partijen naar het bepaalde in de artikelen 23.3 t/m 23.6 van de algemene bepalingen.

10.25 Indien Huurder vervanging of aanschaf van horeca-apparatuur door Verhuurder verlangt, alsmede voor wijzigingen in het interieur van de horecagelegenheid door Huurder is de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig. Nieuw aan te schaffen horeca-apparatuur en/of interieur dient van een gelijkwaardig niveau te zijn als de bij oplevering geplaatste horeca-apparatuur en interieur.

Wijziging van het gehuurde

10.26 In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 van de algemene bepalingen komen Partijen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde door Huurder gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, overeen dat Huurder, tenzij Partijen anders schriftelijk zijn overeengekomen, aan het gehuurde generlei veranderingen mag aanbrengen dan na schriftelijke toestemming van Verhuurder.

10.27 In aanvulling op het bepaalde in artikel 14 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat Verhuurder bevoegd is in het algemeen belang, niet dan na kennisgeving aan Huurder, zonder tot enige schadeloosstelling verplicht te zijn, op, aan of onder het gehuurde palen, kabels, draden, pijpstellingen en leidingen met alle toebehoren aan te brengen of te doen aanbrengen, te houden of te doen onderhouden ten behoeve van openbare diensten, openbare bedrijven en/of derden.

Internet- en/of telefoonaansluiting; afval; alarminstallatie

10.28 Huurder dient zelf zorg te dragen voor een internet- en/of telefoonaansluiting, de bijkomende kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

10.29 Huurder is verantwoordelijk voor het zorgvuldig gescheiden afvoeren van afval.

10.30 Voor rekening van Huurder zijn de kosten ten gevolge van oneigenlijk en/of foutief gebruik van de alarm- en de overbruggingsinstallatie van het gehuurde.

Toegang

10.31 Huurder dient te allen tijde aan de door Verhuurder aangewezen personen in de uitoefening van hun functie toegang te verlenen tot het gehuurde.

10.32 Houders van door Verhuurder afgegeven legitimatiebewijzen dienen door Huurder te allen tijde tot het gehuurde te worden toegelaten.

10.33 Huurder zal in het gehuurde geen honden en (huis)dieren toelaten, anders dan voor bewakingsdoeleinden, zoals hulphonden, en steeds na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

Toestemming

10.34 Verhuurder kan daar waar op grond van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder is vereist, aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, ook van financiële aard.

Onderhoud

10.35 In aanvulling op het bepaalde in de algemene bepalingen komen Partijen ten aanzien van het huurders- en verhuurdersonderhoud het navolgende overeen.

10.36 Partijen zijn ten aanzien van het huurders- en verhuurdersonderhoud een gewaarmerkte lijst overeengekomen, die Huurder als bindend dient te beschouwen. Deze lijst wordt aan deze huurovereenkomst gehecht als **bijlage 5**.

10.37 Verhuurder draagt zorg voor het reinigen en repareren van de vetvangput.

10.38 Huurder draagt zorg voor de schoonmaak van de tot het gehuurde behorende ruimten, waaronder de algemene toiletten grenzend aan de horeca, een en ander zoals omschreven in artikel 1.1 van deze huurovereenkomst, alsmede van de aanwezige apparatuur.

10.39 Voor rekening van Huurder komen de kosten van de gebreken of ongemakken, zoals verstoppingen van afvoerpijpen, schoorstenen e.d., welke het gevolg zijn van het gebruik van het pand waarin het gehuurde is gesitueerd door Huurder.

10.40 Indien Verhuurder een onderzoek wil (doen) instellen naar de wenselijkheid reparaties te verrichten of zodanig reparaties wil (doen) voorbereiden of uitvoeren, is Huurder verplicht Verhuurder ten spoedigste maar uiterlijk binnen 24 uur nadat Verhuurder Huurder hiertoe heeft verzocht, toegang tot het gehuurde te verschaffen en Verhuurder tot het voorgenomen onderzoek en/of tot de door Verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen, zonder daarvoor enige

voorwaarden te kunnen stellen en zonder dat Verhuurder tot betaling van schadevergoeding uit welke hoofde dan ook zal zijn gehouden, ongeacht de duur van de werkzaamheden.

Verzekeringen

10.41 In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.1 en verder van de algemene bepalingen is Huurder verplicht een genoegzame verzekering tegen bedrijfsschade (o.a. brandschade) af te sluiten en door regelmatige premiebetaling te handhaven.

10.42 Huurder zal desgevraagd Verhuurder de premiekwitanties tonen.

Aansprakelijkheid

10.43 In aanvulling op het bepaalde in artikel 11.1 en verder van de algemene bepalingen vrijwaart Huurder Verhuurder voor alle aanspraken van derden verband houdende met of voortvloeiende uit het door Huurder in strijd handelen met het bepaalde in de artikelen 1.3, 10.5 t/m 10.7, 10.10 t/m 10.19 van deze huurovereenkomst.

10.44 Verhuurder is niet aansprakelijk voor enigerlei schade, welke door het gebruik van het gehuurde aan eigendommen van de Huurder of aan die van derden mocht ontstaan.

Bepalingen van overheidswege

10.45 Huurder is verplicht zich stipt te houden aan de orders en bepalingen die door de overheid ter bescherming van de publiekrechtelijke belangen worden gegeven (in het bijzonder alle voorschriften en maatregelen die de Politie en Brandweer voor het gehuurde, dan wel exploitatie hiervan nodig achten). Eventuele kosten ontstaan bij inbreuk op dan wel voortvloeiende uit de hier bedoelde orders, bepalingen, voorschriften en/of maatregelen komen ten laste van Huurder. Het mogelijkerwijs door Huurder op zijn kosten en voor zijn rekening moeten nemen van maatregelen of treffen van voorzieningen teneinde aan voornoemde orders, bepalingen, voorschriften en/of maatregelen te voldoen, levert geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW op.

10.46 Deze huurovereenkomst ontheft Huurder niet van de verplichting om al die vergunningen en/ of ontheffingen te verkrijgen van de bij of krachtens de Wet Milieubeheer of enige andere wet of verordening gestelde bepalingen. Het niet voldoen van het gehuurde aan voornoemde vergunningen en/of ontheffingen levert geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW op.

10.47 Indien blijkt dat door Huurder aan van overheidswege gestelde bepalingen niet kan worden voldaan dan wel benodigde vergunningen niet kunnen worden verkregen, zal Huurder ter zake van deze huurovereenkomst geen enkele schadeclaim – hoe ook genaamd en op welke grondslag dan ook – bij Verhuurder kunnen indienen.

Overdracht door Verhuurder/Huurder

10.48 Verhuurder heeft te allen tijde het recht deze huurovereenkomst en de door haar uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan derde(n). Het is Huurder **niet toegestaan** zijn uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder aan derden over te dragen. Verhuurder kan aan het verlenen van zijn toestemming – financiële – voorwaarden verbinden.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Den Haag, 17/4/ 2019

Verhuurder,

de productgroepmanager Sportvoorzieningen
van de dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn

mevrouw [redacted]

Bijlagen:

paraaf verhuurder

Den Haag, 2019

Huurder,

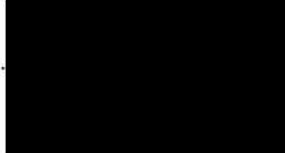
Voorzitter van Den Haag Rollerderby League
The Parliament of Pain,

paraaf huurder

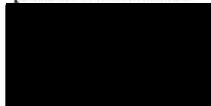
1. plattegrond/tekening van het gehuurde
2. proces-verbaal van oplevering
3. inventarislijst
4. algemene bepalingen
5. huurders- en eigenaarsonderhoud
6. uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
7. samenwerkingsovereenkomst met Prinses Ireneschool en Jan Ligthartschool

Afzonderlijke handtekeningen van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening(en) huurder



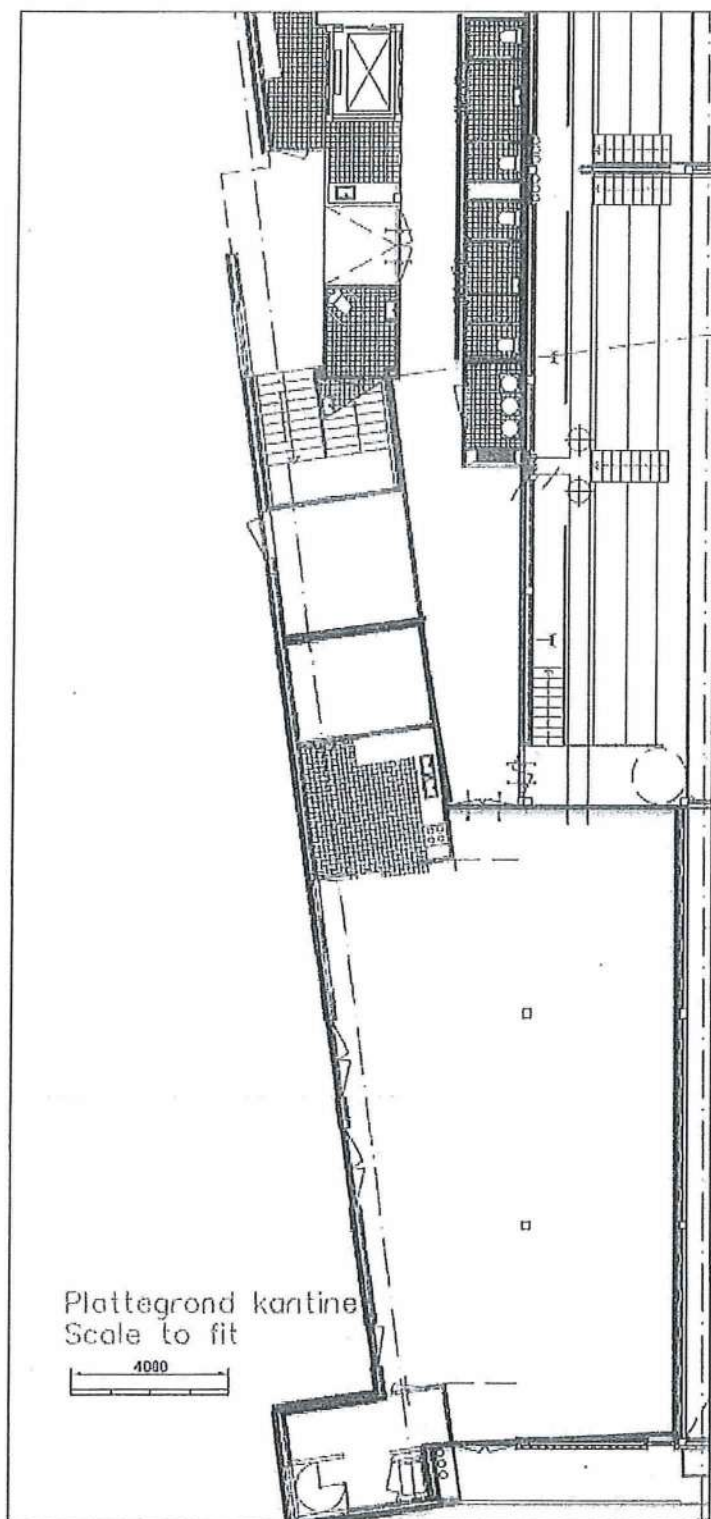
paraaf verhuurder



paraaf huurder



Bijlage 1: Plattegrond van het gehuurde



Paraaf verhuurder



Paraaf huurder



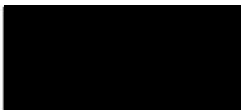
Bijlage 2. Proces verbaal van oplevering

De ruimte is aangegeven in bijlage 2 behorende bij de huurovereenkomst voor de horecaruimte in Sporthal Oranjeplein zijn met ingang van 1 februari 2019 verhuurd aan huurder.

De ruimte is opgeleverd als horecaruimte. De bar en keuken zijn in matige / slechte staat. Het verfwerk in de horecaruimte is op moment van oplevering gedeeltelijk vernieuwd. Rondom de opleverdatum worden de restanten, zoals opgenomen op donderdag 10 januari, ook nog opnieuw geverfd.

Verder zijn er geen geconstateerde gebreken.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder

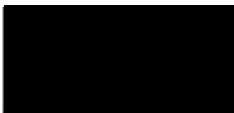


Bijlage 3. Inventarislijst

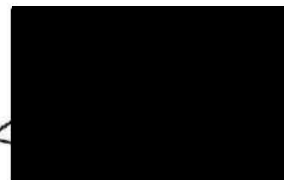
In de inventarislijst zijn de eigendommen van de Verhuurder opgenomen.

Airco unit (horeca ruimte)
Vaste bar (horeca ruimte)
Werkmeubel (keuken)
Wastafel (keuken)
Bakwand (keuken)
Afzuigkap (keuken)
Vaste kast (2^e bergruimte achter keuken)

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder



Energieprestatiecertificaat

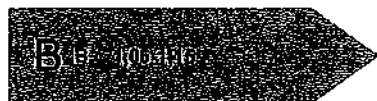
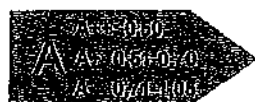
energielabel

bestaande bouw
Sportfunctie, matig
verwarmd

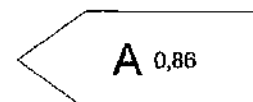
Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Energieklasse

zeer energie zuinig



zeer energie onzuinig



De energieprestatie van een bestaand gebouw wordt uitgedrukt in de energie-index. Het getal geeft de energieprestatie van een gebouw aan. Deze wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewoners/gebruikersgedrag. (Het gestandaardiseerde energiegebruik per m² gebruiksoppervlak is 635 MJ/m².)

0,86

adres gebouw: Slicherstraat 11
2515 GE Den Haag
gebruiksoppervlak: 2952 m²
volgnummer gebouw:

opnamedatum: 30 oktober 2007
certificaat geldig tot 10 jaar na opnamedatum
afmeldnummer: 135394144

certificaat op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? nee
adres representatief
gebouw of gebouwdeel:

certificaat geldig tot:



Adviesbedrijf

Naam: Intechno Energie en Duurzaamheid
Inschrijvingsnummer: 080100363
Handtekening adviseur:

R.R.B. van

intecho
INGENIEURSBURO
an 'Innax Company'

De berekening van de energieprestatie van het gebouw is uitgevoerd met een NL/EPBD gecertificeerde methode:
ECU V1.11: DGMR rekenkern utiliteitsbouw 1.0

Energiebesparende maatregelen

Ter verbetering van de energieprestatie van het gebouw kunnen de volgende maatregelen overwogen worden:

- toepassen isolatie of extra isolatie bij vloeren
- toepassen isolatie of extra isolatie bij daken
- toepassen HR-beglazing
- toepassen warmteterugwinning unit
- toepassen spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen
- toepassen veegschakeling, daglichtschakeling en/of aanwezigheidsdetectie voor verlichting

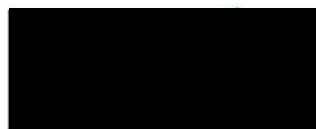
De maatregelen die genoemd worden op dit certificaat zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het certificaat eventueel kunnen worden.

Mogelijk is een aantal maatregelen praktisch niet uitvoerbaar of riscovol, bijvoorbeeld omdat de kosten onevenredig zijn of omdat er sprake zou kunnen zijn van gezondheidsrisico's. Mogelijk zijn bij uitvoering aanvullende maatregelen noodzakelijk met betrekking tot behoud en verbetering van de kwaliteit van het binnenmilieu of het comfort. Soms worden meerdere alternatieven als maatregel voorgesteld en moet gekozen worden voor één daarvan. In dergelijke gevallen kan het inwinnen van maatwerkadvies zinvol zijn.

adres gebouw: Slicherstraat 11
2515 GE Den Haag

volgnummer gebouw:

opnamedatum: 30 oktober 2007



Bijlage 5. Huurders- en eigenaarsonderhoud

1. Huurdersonderhoud

1.1 Algemeen

- Voor alle aanpassingen / wijzigingen moet eerst schriftelijke toestemming zijn verkregen van de eigenaar.
- Vervangen van sleutels (bij verlies zal de verhuurder zorg dragen voor nieuwe sleutels. De kosten hiervan zullen doorberekend worden aan de huurder).
- Alle aanpassingen in/aan het gehuurde (mits hiervoor toestemming is verkregen van de eigenaar) voortvloeiende uit en/of ten gunste van exploitatie/gebruik ervan.
- Vervanging van lampen, starters, enz. van de binnen- en buitenverlichting.

1.2 Buiten

- Schilderwerk en onderhoud aan de binnenkant van gevelkozijnen, ramen en deuren.
- Vervanging van beschadigd of gebroken glas in de gevels.
- Treffen van noodvoorzieningen bij braak.

1.3 Binnen

1.3.1 Algemeen

- Alle onderhoud als gevolg van beschadigingen (waaronder inbraak), vernielingen, ondeskundigheid of onjuist gebruik.
- Schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde.

1.3.2 Vloerafwerking

- Herstellen afwerkvloer a.g.v. verwijderde (geplakte) vloerbedekking.
- Onderhoud aan aanwezige vloerbedekking (bijv. plavuizen).

1.3.3 Wanden, wandafwerking, kozijnen en deuren

- Onderhoud aan aanwezige wandafwerking.
- Onderhoud aan binnenbetimmeringen, stuc- en tegelwerk a.g.v. beschadiging.
- Onderhoud en schilderwerk aan binnenkozijnen en binnendeuren.
- Onderhoud en vervanging aan hang- en sluitwerk.
- Binnenschilderwerk, behang- en sauswerk.
- Vervanging van beschadigd of gebroken binnenglas.

1.3.4 Plafonds en plafondafwerking

- Onderhoud aan aanwezige plafondsysteem.
- Onderhoud aan door de huurder (na toestemming van de eigenaar) aangebrachte (vaste) plafondafwerking (betimmering, pleisterwerk, enz.).
- Onderhoud aan plafonds en stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, kripscheuren, enz.
- Schilderwerk aan plafonds.

1.3.5 Vaste bouwkundige inrichting en sanitair

- Onderhoud aan:
 - leuning + leuningdragers van binnentrappen.
 - ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, incl. hang- en sluitwerk.
 - (en eventueel vervangen van) extra keukenelementen of keukenonderdelen die door de huurder zijn aangebracht.
 - vensterbanken.
 - sanitaire toestellen en stortbakken met toebehoren, zoals kranen enz.

1.3.6 Technische installaties

- Ontstoppen van rioleringen.
Indien aantoonbaar is dat de verstopping niet het gevolg is van verkeerd gebruik van het riool dan zijn de kosten voor rekening van de eigenaar;
de loodgieter dient dit in een rapport aan te tonen.
- Het aanpassen/aanbrengen van (met toestemming van de verhuurder) elektra-, en watervoorzieningen voortvloeiende uit en/of ten gunste van het gebruik ervan.
- Onderhoud aan elektra-, en watervoorzieningen door de huurder aangebracht.
- Onderhoud aan elektrische installaties als de storing ontstaan is door overbelasting en/of uitbreiding van de installatie.
- Onderhoud aan deurbellen, schakelaars en contactdozen.
- Het herstellen van de schade aan de installaties als gevolg van niet correct, c.q. ondeskundig gebruik of door het nalaten van het voorgeschreven periodieke onderhoud.

2. Eigenaarsonderhoud

2.1 Buiten

2.1.2 Bestratingen

- Onderhoud aan tot het pand behorende bestrating.

2.1.3 Buiteninstallaties

- Onderhoud aan riolering (vanaf de gevel tot aan de vetvanger, gasleidingen, waterleidingen en elektriciteitsleidingen vanaf de meter tot aan de nutsleiding).
- Onderhoud aan buitenverlichting bevestigd aan de gevel van het pand of zich bevindend op het tot het pand behorende terrein indien door de eigenaar aangebracht.

2.1.4 Constructies

- Funderingen.
- Galerijen, balkons, buitentrappen, balustrades, hekken.
- Buitentimmerwerk, metselwerk en betonreparaties.
- Bouwvloeren.

2.1.5 Gevels

- Onderhoud als gevolg van schade i.v.m. braak (indien aantoonbaar is, dat de verzekering van de gebruiker de schade niet dekt).
- Onderhoud of vervanging (a.g.v. slijtage) van gevelkozijnen, ramen en deuren, inclusief hang- en sluitwerk, en het schilderen van de buitenkant.

2.1.6 Daken en schoorstenen

- Onderhoud en vervanging van:
 - Goten en afvoeren (niet het schoonmaken van goten).
 - Schoorstenen en ventilatiekanalen.
- Dakconstructies en dakbedekking.

2.2 Binnen

2.2.1 Wanden, kozijnen, deuren en vloeren

- Groot onderhoud of vervanging indien noodzakelijk.

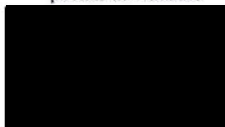
2.2.2 Plafonds en plafondafwerking

- Onderhoud aan plafondconstructies en loszittend stucwerk.

2.2.3 Vaste inrichting en sanitair

- Onderhoud a.g.v. slijtage of verval aan:
 - (houten) binnentrappen.
 - (en evt. vervangen van) het keukenblok of het aanrechtblad.

paraaf verhuurder



paraaf huurder



2.2.4 Technische installaties (door verhuurder aangebracht)

- Onderhoud aan rioleringen, putten, afvoersyons, douchepluggen, enz.
- Onderhoud van warmwater- en koudwaterleidingen na de meter.
- Onderhoud van de elektrische installatie, met de groepenkast, de bedrading en de aarding.
- Groot onderhoud en vervanging van (vitale delen van) technische installaties (instandhouding).

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Gebaseerd op het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl, specifiek aangepast ten behoeve van het gebruik van partijen bij deze overeenkomst.

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Den Haag**, gevestigd te Den Haag, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] hoofd van de productgroep Sportvoorzieningen van de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn, daartoe aangewezen door de Burgemeester van Den Haag krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:3, eerste lid Algemene Wet Bestuursrecht,

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

en

2. **Stichting Sociaal Cultureel en Educatief Werk Buurthuis Mandelaplein**, gevestigd te Den Haag [REDACTED] aan de [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41152042, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED]

hierna te noemen '**Huurder**',

Verhuurder en huurder hierna ook gezamenlijk aangeduid als: '**Partijen**';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat Verhuurder eigenaar is van de Sporthal Transvaal, staande en gelegen aan de Colensostraat 2 (2572 NR) te Den Haag;
- dat Huurder de horeca in **Sporthal Transvaal** wenst te exploiteren;
- dat deze horeca zal worden geëxploiteerd op de begane grond van Sporthal Transvaal;
- dat Partijen daartoe de onderhavige huurovereenkomst wensen te sluiten die betrekking heeft op de verhuur van een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW;
- dat aan deze huurovereenkomst ten grondslag ligt de wederzijdse bedoeling van Partijen om ten behoeve van de horeca in Sporthal Transvaal een zodanig assortiment aan te bieden waardoor de horeca aantrekkelijk is voor een brede doelgroep en de kwalitatieve, sportieve uitstraling van de Sporthal Transvaal versterkt en waarbij van belang is dat de horeca naast sporters ook aantrekkelijk dient te zijn voor buurtbewoners.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de aanvaarden de op de begane grond gelegen horecagelegenheid (incl. kantoor, keuken, apparatuur, bar, barinrichting en verlichting), evenals het medegebruik van de algemene toiletten grenzend aan de horeca in Sporthal Transvaal (hierna: '**het gehuurde**'), gevestigd aan de Colensostraat 2 (2572 NR) Den Haag, kadastraal gemeente Den Haag GVH19-sectie AB-nummer 7191. Het gehuurde is nader, met rode kleur, aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde 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 wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen. Als **bijlage 3** is bij deze huurovereenkomst een inventarislijst gevoegd, met daarop een overzicht van alle inventaris die aan Verhuurder in eigendom toebehoort.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als horecagelegenheid (sportkantine met buurthuis functie) ten behoeve van de bezoekers c.q. gebruikers van Sporthal Transvaal en buurtbewoners.

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

1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **5 kN/m²**.

1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde (**bijlage 4**).

1.7 De eventueel in 1.1 genoemde opmerking betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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 (**bijlage 5**).

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door Partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van **1 jaar**, ingaande op de datum waarop het gehuurde door Verhuurder aan Huurder wordt opgeleverd (hierna: '**de huuringangsdatum**'). Partijen streven ernaar de huurovereenkomst te laten ingaan op **6 januari 2020**; Huurder kan hieraan evenwel geen rechten of aanspraken aan ontleen.

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met de artikelen 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van 1 jaar.

3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met de artikelen 3.4 en 3.5 voortgezet voor aansluitende perioden van telkens één jaar, telkens behoudens opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met de artikelen 3.4 en 3.5.

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door Huurder aan Verhuurder of door opzegging door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 3 maanden. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst kan uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploot of per aangetekende brief.

3.6 Na de eerste verlenging van de huurovereenkomst wordt er een evaluatie gehouden. Bij een positieve evaluatie kunnen huurder en verhuurder een 'nieuw' huurtermijn van drie tot vijf jaar overeenkomen. Deze zal dan als een addendum worden toegevoegd of er wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de huuringangsdatum op jaarbasis [REDACTED] (zegge [REDACTED] euro). De huurprijzen zijn eveneens exclusief de jaarlijkse indexering als voorzien in artikel 4.5.

4.2 Partijen zijn een geen met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

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 geen 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 bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 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.

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

4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2021** aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.

4.6.1 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7.1 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:

- de huurprijs

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 5 % van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst:

- de huurprijs

Totaal

zegge:

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 20.1 van de algemene bepalingen.

4.9 Met het oog op de huuringangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode vanaf de huuringangsdatum tot en met de laatste dag van de maand na het verstrijken van de huuringangsdatum. Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op de huuringangsdatum.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste 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.

Levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- gas;
- elektriciteit;
- water.

5.2 De kosten voor gas, water en elektriciteit worden per kwartaal achteraf gefactureerd.

5.3 Verhuurder is bevoegd na overleg met de door Verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met Huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Bankgarantie/waarborgsom

6.1 Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom is vastgesteld op

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

6.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Teamhoofd van Sporthal Transvaal**

6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

6.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Casco

7.1 Geen aanvullingen op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen.

Voorzieningen door Verhuurder

8.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de voorzieningen beschreven in **bijlage 3** door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt.

8.2 De voorzieningen als genoemd in 8.1 maken na aanbrengen **wel** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door Huurder **niet** te zijn verwijderd.

8.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt in aanvulling op **dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van verhuurder komt.**

Voorzieningen door Huurder

9.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van voorzieningen door en voor huurder voor rekening en risico van Huurder geschiedt.

9.2 De voorzieningen als genoemd in 9.1 maken na aanbrengen **geen** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door Huurder **wel** te zijn verwijderd.

9.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 9.1 geldt in de eerste plaats hetgeen Partijen overeen zijn gekomen in de als bijlage 7 aan deze huurovereenkomst gehechte **dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van huurder**

Asbest

10 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder ten aanzien hiervan.

Bijzondere bepalingen

11.1 In aanvulling c.q. afwijking op de voorgaande artikelen uit deze overeenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen komen partijen als bijzondere bepaling nog het navolgende overeen. Deze bijzondere bepalingen laten in beginsel het overeengekomen onverlet, doch in geval van strijd tussen de bijzondere bepalingen en de voorgaande bepalingen uit onderhavige overeenkomst en/of de daarbij behorende bijlagen en/of de algemene bepalingen, prevaleren steeds de bijzondere bepalingen.

Opleveringsniveau

11.2 Het gehuurde wordt per huuringangsdatum opgeleverd conform de technische tekeningen van de oplevering die als **bijlage 2** aan deze huurovereenkomst is gehecht en daarvan deel uitmaakt. Van deze oplevering en de aanvaarding van het gehuurde door Huurder zal ingevolge artikel 1.1 een opleveringsrapport worden opgesteld en door Partijen worden ondertekend en geparafereerd.

11.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 28 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat Huurder onder geen enkel beding recht heeft op compensatie van geleden en nog te lijden schade als gevolg van een eventueel vertraagde oplevering van het gehuurde door Verhuurder aan Huurder door welke oorzaak dan ook, waaronder doch niet uitsluitend, een vertraagde bouw en/of oplevering van het gehuurde door de aannemer van Verhuurder. Alle ten gevolge van een eventuele vertraagde oplevering door Huurder gemaakte kosten en/of door Huurder geleden en nog te lijden schade komt uitdrukkelijk voor rekening en risico van Huurder, tenzij de vertraagde oplevering het gevolg is van ernstige nalatigheid of opzet door Verhuurder. De vertraagde oplevering van het gehuurde wordt niet als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW aangemerkt.

Indexering

11.4 Partijen komen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 18.1 t/m 18.3 van de algemene

bepalingen overeen dat de huurprijs na indexering in enig jaar nimmer *lager* zal zijn dan de in artikel 4.1 genoemde jaarhuurprijs ten bedrage van [REDACTED]

Bestemming

11.5 Aan het sluiten van deze huurovereenkomst heeft uitdrukkelijk als voorwaarde ten grondslag gelegen dat het gehuurde door Huurder uitsluitend mag worden gebruikt overeenkomstig de tussen partijen overeengekomen en in artikel 1.3 van deze huurovereenkomst omschreven bestemming. Huurder is volledig bekend met het zware gewicht dat Verhuurder toekent aan een gebruik van het gehuurde overeenkomstig de bestemming en aanvaardt uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de in verband hiermee aan Huurder opgelegde en met Huurder overeengekomen verplichtingen.

11.6 Het is Huurder in verband met het bepaalde in artikel 11.5 zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nadrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde geheel dan wel gedeeltelijk gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, te gebruiken voor een andere bestemming dan omschreven in artikel 1.3. Een gebruik van – een deel van – het gehuurde ten behoeve van politieke en/of religieus getinte activiteiten en/of bijeenkomsten is uitdrukkelijk **niet toegestaan**.

11.7 In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 11.5 en 11.6 komen Partijen overeen dat het Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder **niet is toegestaan** om het gehuurde te gebruiken voor activiteiten met een commercieel doeleinde. Huurder onderkent en aanvaardt uitdrukkelijk en ondubbelzinnig dat een eventuele toestemming van Verhuurder voor activiteiten met een commercieel doeleinde **alleen** zal kunnen worden gegeven, indien deze activiteiten door Huurder zelf én onder zijn verantwoordelijkheid worden georganiseerd en plaatsvinden, en voorts is voldaan aan de navolgende cumulatieve voorwaarden:

- Huurder dient te beschikken over alle voor het voorgenomen commercieel gebruik vereiste vergunningen. Deze vergunningen kunnen door Huurder worden aangevraagd bij het de afdeling vergunningen of de andere verantwoordelijke afdelingen. Het is Huurder uitdrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde voor commerciële doeleinden te gebruiken voordat Huurder een afschrift van deze vergunningen aan Verhuurder heeft doen toekomen;
- Huurder stemt er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig mee in dat het commercieel gebruik van het gehuurde door Huurder te allen tijde gerelateerd dient te blijven aan de in artikel 1.3 van deze huurovereenkomst omschreven bestemming als (sport)kantine met buurthuisfunctie voor sporters en buurtbewoners;
- Huurder stemt er uitdrukkelijk en ondubbelzinnig mee in dat het gebruik van het gehuurde als (sport)kantine met buurthuisfunctie te allen tijde voorrang dient te genieten boven het commercieel gebruik van het gehuurde door Huurder. Huurder ziet hier adequaat op toe.
- Het is de Huurder **toegestaan** om een onderdeel van het gehuurde ter beschikking te stellen aan een maatschappelijke organisatie die de buurt (onder)steunt tegen een vergoeding zonder commercieel oogmerk.

11.8 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in artikelen 1.3, 11.5, 11.6 en/of 11.7 komen Partijen reeds nu voor alsdan overeen dat dit handelen door Huurder als een ernstige tekortkoming van Huurder in de nakoming van deze huurovereenkomst wordt aangemerkt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding van Huurder te vorderen, alsmede onverlet de door Huurder alsdan verbeurde boete zoals opgenomen in artikel 14.9. Alle kosten verband houdende met een door Verhuurder te starten gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Huurder komen voor rekening van Huurder, evenals de als gevolg van een ontbinding van de huurovereenkomst door Verhuurder geleden en nog te lijden schade waaronder de door Verhuurder alsdan gederfde huurinkomsten.

14.9 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 1.3, 14.5, 14.6 en/of 14.7 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Exploitatie

14.10 Huurder zal gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, de exploitatie van het gehuurde persoonlijk voeren en leiden met voldoende en geschikt personeel op de door Verhuurder periodiek vast te stellen dagen en uren. Huurder houdt adequaat toezicht op het door hem ingezette personeel.

14.11 Huurder dient de horecagelegenheid op de begane grond van Sporthal Transvaal te exploiteren. Verhuurder is hiermee akkoord, mits de vereiste vergunningen tijdig door Huurder worden aangevraagd en aan Huurder worden verleend en Huurder er zorg voor draagt dat de vluchtroute gewaarborgd blijft. Huurder dient tevens een afschrift van voornoemde vergunningen aan Verhuurder te doen toekomen.

14.12 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nadrukkelijk **niet toegestaan** buiten de door hem gehuurde gedeelten van het Sporthal Transvaal of op de buitenterreinen hiervan, goederen op te slaan. De gang(en), nooduitgang(en) en het (de) eventueel aanwezige trappenhuis(zen) dienen derhalve te allen tijde obstakelvrij gehouden te worden.

14.13 Huurder is bevoegd om, in het kader van de exploitatie van het gehuurde, alcoholische en alcoholvrije dranken, versnaperingen, snacks en maaltijden te verkopen en zo nodig te bereiden. Daarnaast mag de Huurder snoep-, fris- en koffieautomaten plaatsen op de daarvoor bestemde plekken.

14.14 De prijzen van de in artikel 14.13 genoemde consumptie-artikelen, die aan het publiek berekend worden, moeten vooraf door Verhuurder zijn goedgekeurd en moeten op een voor het publiek duidelijk zichtbare wijze bekend worden gemaakt, met vermelding dat BTW en bedieningsgeld in de prijs zijn begrepen.

14.15 Het is Huurder **niet toegestaan** om gok- en speelautomaten in het gehuurde te plaatsen.

14.16 Huurder dient te allen tijde toe te zien op naleving van de tabakswet, m.a.w. roken in openbare gebouwen, o.a. horecagelegenheden en soortgelijke ruimten is **niet toegestaan**. Het plaatsen van een sigarettenautomaat dan wel de verkoop van sigaretten is **niet toegestaan**. Eventuele boetes komen voor rekening van Huurder.

14.17 In afwijking van het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat de weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 van de algemene bepalingen volledig voor rekening en risico komt van Huurder en in geen geval een grondslag oplevert voor ontbinding en/of wijziging van deze huurovereenkomst. De weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.4 van de algemene bepalingen levert geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

14.18 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 14.10 t/m 14.17 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Service Level Agreement

14.19 In aanvulling op het bepaalde in deze huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen hebben Partijen een **Service Level Agreement** (hierna: 'SLA') gesloten waarin aanvullende afspraken en eisen zijn vastgelegd omtrent de exploitatie, het beheer en onderhoud van het gehuurde. De SLA wordt als **bijlage 6** aan deze huurovereenkomst gehecht en maakt hiervan integraal onderdeel uit. De in de SLA tussen Partijen overeengekomen afspraken zijn voor Huurder bindend.

14.20 Indien Huurder in strijd handelt met één of meer afspraken zoals overeengekomen in de SLA komen Partijen reeds nu voor alsdan overeen dat dit handelen door Huurder als een ernstige tekortkoming van Huurder in de nakoming van deze huurovereenkomst wordt aangemerkt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding van Huurder te vorderen, alsmede onverlet de door Huurder alsdan verbeurde boete zoals opgenomen in artikel 14.21. Alle kosten verband houdende met een door Verhuurder te starten gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Huurder komen voor rekening van Huurder, evenals de als gevolg van een ontbinding van de huurovereenkomst door Verhuurder geleden en nog te lijden schade waaronder de door Verhuurder alsdan gederfde huurinkomsten.

14.21 Indien Huurder in strijd handelt met één of meer afspraken zoals overeengekomen in de SLA verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

enige schadeloosstelling verplicht te zijn, op, aan of onder het gehuurde palen, kabels, draden, pijpstellingen en leidingen met alle toebehoren aan te brengen of te doen aanbrengen, te houden of te doen onderhouden ten behoeve van openbare diensten, openbare bedrijven en/of derden.

Internetaansluiting; afval; alarminstallatie

14.32 Huurder dient zelf zorg te dragen voor een internetaansluiting, de bijkomende kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

14.33 Huurder is verantwoordelijk voor het afvoeren van afval.

14.34 Voor rekening van Huurder zijn de kosten ten gevolge van oneigenlijk en/of foutief gebruik van de alarm- en de overbruggingsinstallatie van het gehuurde.

Toegang

14.35 Huurder dient te allen tijde aan de door Verhuurder aangewezen personen in de uitoefening van hun functie toegang te verlenen tot het gehuurde.

14.36 Houders van door Verhuurder afgegeven legitimatiebewijzen dienen door Huurder te allen tijde tot het gehuurde te worden toegelaten.

14.37 Huurder zal in het gehuurde geen honden en (huis)dieren toelaten, anders dan voor bewakingsdoeleinden, zoals hulphonden, en steeds na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

Toestemming

14.38 Verhuurder kan daar waar op grond van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder is vereist, aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, ook van financiële aard.

Onderhoud

14.39 In aanvulling op het bepaalde in de algemene bepalingen komen Partijen ten aanzien van het huurders- en verhuurdersonderhoud het navolgende overeen.

14.40 Partijen zijn ten aanzien van het huurders- en verhuurdersonderhoud een gewaarmerkte lijst overeengekomen, die Huurder als bindend dient te beschouwen. Deze lijst wordt aan deze huurovereenkomst gehecht als **bijlage 7**.

14.41 Huurder draagt zorg voor het reinigen en repareren van de vetvangput en legt hiervan jaarlijks het bewijs aan Verhuurder over.

14.42 Huurder draagt zorg voor de schoonmaak van de tot het gehuurde behorende ruimten, waaronder de algemene toiletten grenzend aan de horeca, een en ander zoals omschreven in artikel 1.1 van deze huurovereenkomst, alsmede van de aanwezige apparatuur.

14.43 Voor rekening van Huurder komen de kosten van de gebreken of ongemakken, zoals verstoppingen van afvoerpijpen, schoorstenen e.d., welke het gevolg zijn van het gebruik van het pand waarin het gehuurde is gesitueerd door Huurder.

14.44 Huurder draagt daarnaast zorg voor voldoende afvalbakken in en rondom de horeca.

14.45 Indien Verhuurder een onderzoek wil (doen) instellen naar de wenselijkheid reparaties te verrichten of zodanig reparaties wil (doen) voorbereiden of uitvoeren, is Huurder verplicht Verhuurder ten spoedigste maar uiterlijk binnen 24 uur nadat Verhuurder Huurder hiertoe heeft verzocht, toegang tot het gehuurde te verschaffen en Verhuurder tot het voorgenomen onderzoek en/of tot de door Verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen, zonder daarvoor enige voorwaarden te kunnen stellen en zonder dat Verhuurder tot betaling van schadevergoeding uit welke hoofde dan ook zal zijn gehouden, ongeacht de duur van de werkzaamheden.

Verzekeringen

14.46 In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.1 en verder van de algemene bepalingen is Huurder verplicht een genoegzame verzekering tegen bedrijfsschade (o.a. brandschade) af te sluiten en door regelmatige premiebetaling te handhaven.

14.47 Huurder zal desgevraagd Verhuurder de premiekwitanties tonen.

Aansprakelijkheid

14.48 In aanvulling op het bepaalde in artikel 11.1 en verder van de algemene bepalingen vrijwaart Huurder Verhuurder voor alle aanspraken van derden verband houdende met of voortvloeiende uit het door Huurder in strijd handelen met bepaalde in de artikelen 1.3, 14.5 t/m 14.7, 14.10 t/m 14.17, 14.19, 14.22 en 14.23 van deze huurovereenkomst.

14.49 Verhuurder is niet aansprakelijk voor enigerlei schade, welke door het gebruik van het gehuurde aan eigendommen van de Huurder of aan die van derden mocht ontstaan.

Onderhuur/wederhuur

14.22 Het is Huurder nadrukkelijk **niet toegestaan** het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren en/of in gebruik geven zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

14.23 Indien Huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk wenst onder te verhuren dan wel geheel of gedeeltelijk in gebruik wenst te geven aan een derde, is Huurder verplicht om bij het schriftelijk verzoek om goedkeuring tevens de met deze derde te sluiten onderhuur- en/of gebruiksovereenkomst aan Verhuurder ter accordering voor te leggen. Huurder is gehouden de gebruikscondities zoals opgenomen in deze huurovereenkomst waar mogelijk één op één over te nemen in de te sluiten onderhuur- en/of gebruiksovereenkomst. Een aan Huurder door Verhuurder verleende toestemming geldt uitsluitend voor het desbetreffende verzoek om goedkeuring en laat uitdrukkelijk en ondubbelzinnig de verplichtingen van Huurder uit hoofde van deze huurovereenkomst onverlet, waaronder doch niet uitsluitend de verplichting van Huurder het gehuurde conform de bestemming als omschreven in artikel 1.3 te gebruiken. Huurder ziet er structureel op toe dat de door Verhuurder toegestane onderhuurders dan wel gebruikers zich **volledig** aan de met Huurder overeengekomen gebruiks-, onderhouds- en beheerverplichtingen houden.

14.24 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 14.22 en/of 14.23 komen Partijen reeds nu voor alsdan overeen dat dit handelen als een ernstige tekortkoming van Huurder in de nakoming van deze huurovereenkomst wordt aangemerkt die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding van Huurder te vorderen, alsmede onverlet de door Huurder alsdan verbeurde boete zoals opgenomen in artikel 14.25. Alle kosten verband houdende met een door Verhuurder te starten gerechtelijke procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde door Huurder kosten komen voor rekening van Huurder, evenals de als gevolg van een ontbinding van de huurovereenkomst door Verhuurder geleden en nog te lijden schade waaronder de door Verhuurder alsdan gederfde huurinkomsten.

14.25 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 14.22 en/of 14.23 verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om ontbinding dan wel nakoming van de huurovereenkomst alsmede schadevergoeding te vorderen.

Horeca-apparatuur

14.26 Onder het recht van exploitatie van Huurder is mede begrepen het gebruik van de door Verhuurder aangeschafte en/of nog aan te schaffen horeca-apparatuur en -inventaris voor de horeca gelegenheid in het gehuurde, zoals weergegeven op de inventarislijst die als bijlage 3 aan deze huurovereenkomst is gehecht.

14.27 Huurder is verplicht er zorg voor te dragen dat de horeca-apparatuur en -inventaris wordt onderhouden en in goede staat blijft. Onderhoud en vervanging van de horeca-apparatuur en -inventaris dient vanwege en voor rekening van Huurder te geschieden (bewijs hiervan moet schriftelijk aan Verhuurder overlegd kunnen worden).

14.28 De door Huurder aangeschafte en geïnstalleerde horeca-apparatuur en -inventaris zal ook na installatie in het gehuurde eigendom blijven van Huurder. Met betrekking tot de opleveringsverplichtingen van Huurder ten aanzien van de door Huurder aangeschafte en geïnstalleerde horeca-apparatuur en -inventaris verwijzen Partijen naar het bepaalde in de artikelen 23.3 t/m 23.6 van de algemene bepalingen. Tenzij anders is overeengekomen bij het sluiten van de overeenkomst.

14.29 Voor vervanging of aanschaf van horeca-apparatuur, alsmede voor wijzigingen in het interieur van de horecagelegenheid door Huurder is de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig. Nieuw aan te schaffen horeca-apparatuur en/of interieur dient van een gelijkwaardig niveau te zijn als de bij oplevering geplaatste horeca-apparatuur en interieur.

Wijziging van het gehuurde

14.30 In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 van de algemene bepalingen komen Partijen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde door Huurder gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, verlengingen daaronder begrepen, overeen dat Huurder, tenzij Partijen anders schriftelijk zijn overeengekomen, aan het gehuurde generlei veranderingen mag aanbrengen dan na schriftelijke toestemming van Verhuurder.

14.31 In aanvulling op het bepaalde in artikel 14 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat Verhuurder bevoegd is in het algemeen belang, niet dan na kennisgeving aan Huurder, zonder tot

Bepalingen van overheidswege

14.50 Huurder is verplicht zich strikt te houden aan de orders en bepalingen die door de overheid ter bescherming van de publiekrechtelijke belangen worden gegeven (in het bijzonder alle voorschriften en maatregelen die de Politie en Brandweer voor het gehuurde, dan wel exploitatie hiervan nodig achten). Eventuele kosten ontstaan bij inbreuk op dan wel voortvloeiende uit de hier bedoelde orders, bepalingen, voorschriften en/of maatregelen komen ten laste van Huurder. Het mogelijkwerijs door Huurder op zijn kosten en voor zijn rekening moeten nemen van maatregelen of treffen van voorzieningen teneinde aan voornoemde orders, bepalingen, voorschriften en/of maatregelen te voldoen, levert geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW op.

14.51 Deze huurovereenkomst ontheft Huurder niet van de verplichting om al die vergunningen en/ of ontheffingen te verkrijgen van de bij of krachtens de Wet Milieubeheer of enige andere wet of verordening gestelde bepalingen. Het niet voldoen van het gehuurde aan voornoemde vergunningen en/of ontheffingen levert geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW op.

14.52 Indien blijkt dat door Huurder aan van overheidswege gestelde bepalingen niet kan worden voldaan dan wel benodigde vergunningen niet kunnen worden verkregen, zal Huurder ter zake van deze huurovereenkomst geen enkele schadeclaim – hoe ook genaamd en op welke grondslag dan ook – bij Verhuurder kunnen indienen.

Overdracht door Verhuurder/Huurder

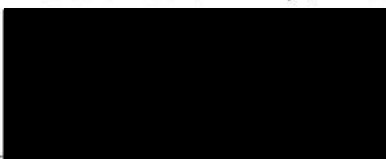
14.53 Verhuurder heeft te allen tijde het recht deze huurovereenkomst en de door haar uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan derde(n). Het is Huurder **niet toegestaan** zijn uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder aan derden over te dragen. Verhuurder kan aan het verlenen van zijn toestemming – financiële – voorwaarden verbinden.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Den Haag, 23-1-2020 ~~2019~~

Verhuurder,

de productgroepmanager Sportvoorzieningen
van de dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn



Mevrouw 

Den Haag, 21-1-2020 ~~2019~~

Huurder,

Directeur/Stichting Sociaal Cultureel
en Educatief Werk Buurthuis Mandelaplein



Bijlagen:

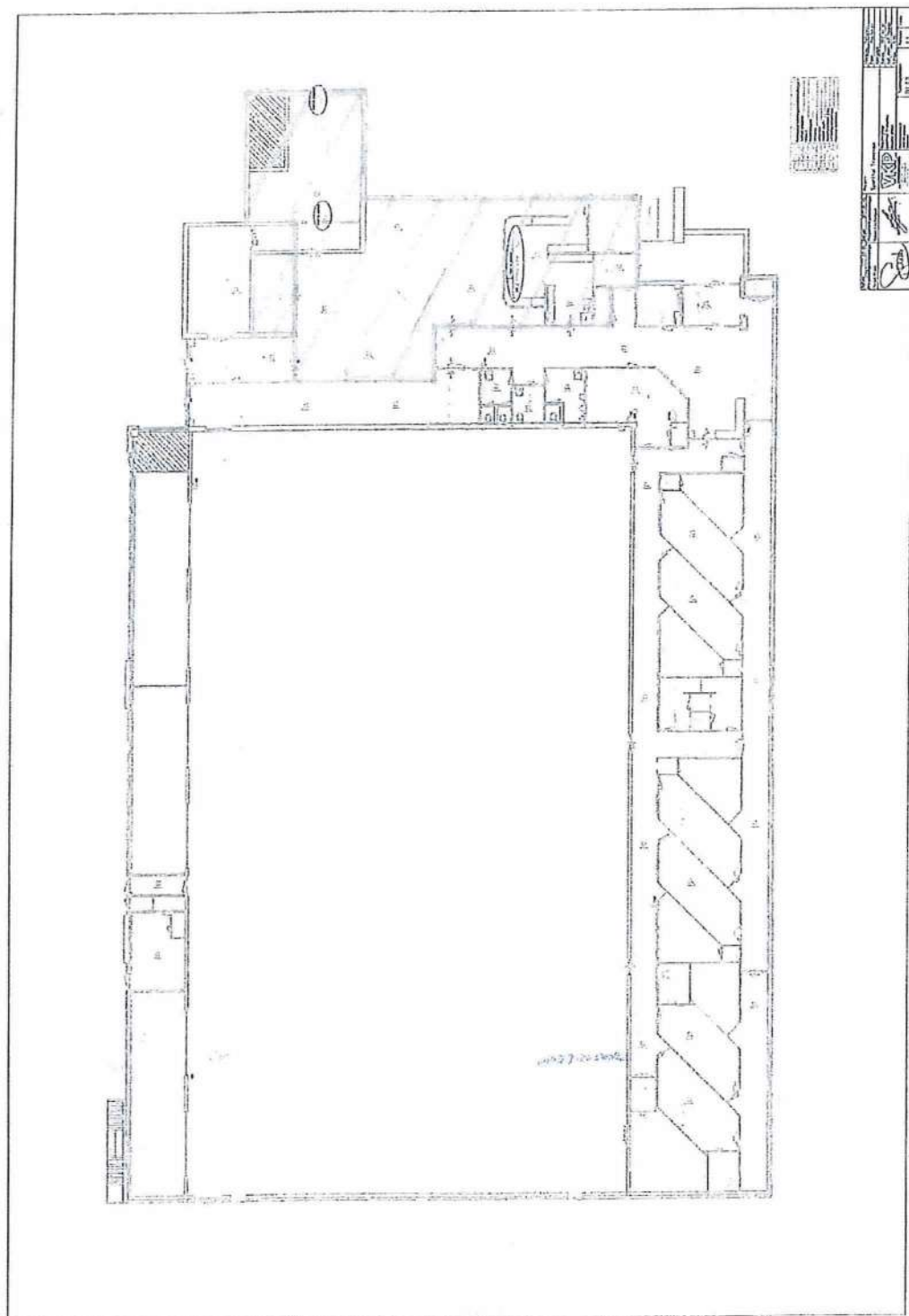
1. Plattegrond van het gehuurde.
2. proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
3. inventarislijst Horeca (toe te voegen ten tijde van de oplevering)
4. energieprestatiecertificaat.
5. algemene bepalingen.
6. Service Level Agreement.
7. huurders- en eigenaarsonderhoud.

Afzonderlijke handtekeningen van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

) huurder

.....

Bijlage 1. Plattegrond van het gehuurde

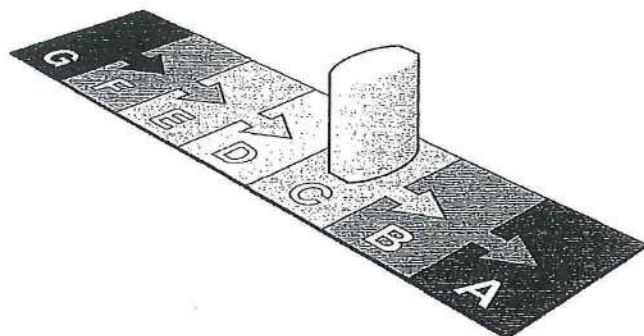


Bijlage 4. Energie prestatie certificaat

Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Sportthal Transvaal

Sportfunctie, anders dan matig verwarmd

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte

3064,0 m²

Opnamedatum

19-12-2017

Energie label geldig tot

19-12-2027

Afmeldnummer

491486996

Naam adviseur

Ir. P. van Mierlo

Examennummer

5619

Handtekening

Adviesbedrijf

Valstar Simonis

Inschrijfnummer

SKW.21.9500.128

KvK-nummer

27089945

VALSTAR SIMONIS
ADVISEURS • INSTALLATIETECHNIEK

Straat (zie bijlage)

Colensostraat

Nummer/toevoeging

2

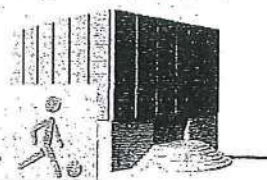
Postcode

2572 NR

Woonplaats

Den Haag

Volgnummer gebouw



C

(zie toelichting in bijlage)

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? **nee**

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en ventilatieinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

805,6 MJ/m²

(megajoules)

43,1 kg/m²

(CO₂-emissie)

23,4 kWh/m² (elektriciteit)

16,8 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)

Bijlage 6. Service Level Agreement (SLA)

1. Inleiding

1.1 Achtergrond Service Level Agreement

De productgroepmanager Sportvoorzieningen, [REDACTED] (hierna te noemen: "verhuurder"), heeft de intentie uitgesproken om de afzonderlijke afspraken omtrent exploitatie, beheer- en onderhoudsopdrachten die dienen te worden uitgevoerd door **Stichting Sociaal Cultureel en Educatief Werk Buurthuis Mandelaplein** (KVK: 41152042), gevestigd aan [REDACTED] te Den Haag hierna te noemen, bij deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] "de huurder", vast te leggen in een SLA. Deze SLA geeft invulling aan het doel van de verhuur en de wensen van de verhuurder.

1.2 Doel van de SLA

In deze SLA worden meerdere afspraken, met betrekking tot het verhuur van de horecagelegenheid in Sporthal Transvaal vastgelegd. Deze SLA vormt de complete set afspraken voor de exploitatie, het beheer en onderhoud van de horecagelegenheid in Sporthal Transvaal.

De beschreven afspraken tussen de huurder en verhuurder (de servicelevels), zijn gemaakt om de kwaliteit en het imago van de verhuur en daarmee ook de bedrijfsvoering van Sporthal Transvaal te garanderen. Indien nodig is de bijbehorende norm opgenomen. Deze normen zijn meetbare criteria waaraan de huurder moet voldoen om het gewenste niveau van service te garanderen.

1.3 Gerelateerde documenten

De SLA is een integraal onderdeel van de huurovereenkomst **Stichting Sociaal Cultureel en Educatief Werk Buurthuis Mandelaplein** voor de horecagelegenheid in Sporthal Transvaal tussen de huurder en verhuurder. Contractinformatie als looptijd, geldigheid etc. is dan ook te vinden in de huurovereenkomst en is niet opgenomen in deze SLA. De duur van de SLA loopt dus gelijk met die van de huurovereenkomst.

1.4 Goedkeuring en beheer SLA

De goedkeuring van de SLA is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de huurder en verhuurder. Wanneer wijzigingen in de SLA moeten worden doorgevoerd, dan ligt de verantwoordelijkheid voor het wijzigen bij de verhuurder. De noodzaak tot wijziging kan daarbij afkomstig zijn vanuit de achterliggende organisatie of sterk gewijzigde omstandigheden. Indien huurder en verhuurder akkoord zijn met de wijzigingen, wordt de goedkeuring vastgelegd middels ondertekening van de contractuele wijzigingen.

2. Taken en verantwoordelijkheden

2.1 Uitstraling

Het concept van de horeca komt tot uiting in de term kantine met een buurthuisfunctie. De invulling van het concept dient zorgvuldig afgestemd te worden op alle gebruikers van Sporthal Transvaal, waar de horeca onlosmakelijk onderdeel van uit maakt maar ook de gebruikers van buurt gerelateerde organisaties. Concepten dienen te voldoen aan de randvoorwaarden: Open, gezellig, ontmoeting, onderscheidend vermogen en een sterk "buurthuis" concept.

De horeca is uitnodigend, huiselijk en modern, straalt gezelligheid uit en is niet duur. Zowel sporter als buurtbewoner voelt zich welkom en willen elkaar hier ontmoeten. Een plek waar zij samenkomen en kunnen kiezen uit artikelen van een beperkte kaart. Maar ook een plek waar buurtorganisaties samenkomen voor overleg of gezelligheid. Waar buurtbewoners samen kunnen koken en zich thuis voelen.

2.2 Openingstijden

Het uitgangspunt voor de openingstijden van de horeca in Sporthal Transvaal is dat deze zoveel mogelijk is geopend wanneer er sportactiviteiten zijn (daarmee rekening houdend met de buurthuisfunctie) in de sporthal Transvaal. Deze openingsdagen en tijden zijn thans afgestemd op de functie van de horeca voor sporters/gebruikers van de sporthal als buurthuis en voor de wijk:

Maandag	16:00 - 21:30 uur
Dinsdag	16:00 - 21:30 uur
Woensdag	16:00 - 21:30 uur
Donderdag	16:00 - 21:30 uur
Vrijdag	16:00 - 21:30 uur
Zaterdag	Afhankelijk van verhuur
Zondag	Afhankelijk van verhuur

Een doelstelling is dat de horeca het verblijf in sporthal Transvaal en de buurt aantrekkelijker maakt. Dit betekent dat er gestreefd wordt naar maximale openingstijden binnen de mogelijkheden van de exploitatie. Wel kan het zijn dat op bepaalde buurt gerelateerde activiteiten dat de bar/kantine gedeelte van de horeca gesloten is. Dit moet tijdig worden gecommuniceerd met de gebruikers van de Sporthal.

De bovengenoemde openingstijden zijn onderhevig aan verandering wanneer blijkt dat deze niet aansluiten bij de behoefte van de huurder en verhuurder.

2.3 Extra voorwaarden

Er dient halfjaarlijks een evaluatie plaats te vinden tussen de huurder en het Teamhoofd van Sporthal Transvaal.

2.4 Assortiment

Het assortiment is afgestemd op de diverse doelgroepen. Er wordt ingespeeld op de verscheidenheid aan wensen en behoeften met een beperkt assortiment. Gezondheid in het assortiment staat in deze sportieve/buurt gerelateerde omgeving centraal.

2.5 Prijsbeleid

De verhuurder is vrij het assortiment met de bijbehorende prijzen te bepalen. Uitgangspunt is een marktconforme prijsstelling. Onder marktconform wordt verstaan: passend bij het concept, de doelgroepen (o.a. sport) en de omgeving.

2.6 Promotie/Presentatie

De verhuurder dient zelfstandig promotionele activiteiten op te zetten voor de horecafaciliteiten. Deze dienen in lijn te zijn met het imago van sporthal Transvaal en de gemeente Den Haag. Alle promotie/presentatie middelen die de huurder wil plaatsen in/aan de openbare ruimte van Sporthal Transvaal dienen eerst goede keur te worden door en Teamhoofd en/of de afdeling marketing.

Van de huurder wordt verwacht bij te dragen aan de optimalisatie van de bezetting van Sporthal Transvaal (wanneer dit binnen de functie van de onderneming past). En dit moet in overeenstemming gaan met de verhuurder.

2.7 Personeel

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van vergunningen en horecadiploma's voor zijn/haar werknemers die vallen binnen de exploitatie van de horeca.

2.8 Serviceniveau

Het geboden serviceniveau staat in relatie tot het gekozen concept van de horecafaciliteiten. Het is van groot belang dat er een laagdrempelige en sfeervolle horecagelegenheid wordt gecreëerd. Gastheerschap is een sleutelwoord en dit dient te worden gewaarborgd. Bezoekers van de horeca voelen zich welkom.

2.9 Milieu/Hygiëne/Veiligheid

De huurder dient de wet- en regelgeving qua milieu, hygiëne en veiligheid na te leven.

Milieu & Hygiëne

De in de horeca aanwezige vetvangput dient door en op kosten van de huurder te worden gereinigd. Indien dit niet wordt gedaan wordt dit gedaan in opdracht van de Verhuurder. De kosten hiervoor worden doorberekend aan de huurder. Tevens draagt verhuurder zorg voor de reiniging van de afzuigkap en de bijbehorende luchtkanalen tevens worden deze kosten ook doorberekend. De huurder heeft de verantwoordelijkheid hierover goed met de gemeente te communiceren. Daarnaast kan de horeca gebruik maken van de afvalcontainers van de verhuurder.

Veiligheid

De huurder dient in het bezit te zijn van de diploma's bedrijfshulpverlening (BHV) en Sociale Hygiëne. Tevens dient tijdens openingsuren tenminste één medewerker aanwezig te zijn die in het bezit is van beide diploma's. (Wanneer er activiteiten plaatsvinden in het gehuurde waarbij er gebruik wordt gemaakt van de keuken en bar). De kosten voor opleiding zijn voor rekening van de huurder.

2.10 Schoonmaak en beheer

De huurder is verantwoordelijk voor schoonmaak en beheer van de gehuurde ruimte. Ook het openen en sluiten van de ruimte, inclusief gangen valt onder haar verantwoordelijkheid.

Bijlage 7. Huurders- en eigenaarsonderhoud

1. Huurdersonderhoud

1.1 Algemeen

- Voor alle aanpassingen / wijzigingen moet eerst schriftelijke toestemming zijn verkregen van de eigenaar.
- Vervangen van sleutels (bij verlies zal de verhuurder zorg dragen voor nieuwe sleutels. De kosten hiervan zullen doorberekend worden aan de huurder).
- Alle aanpassingen in/aan het gehuurde (mits hiervoor toestemming is verkregen van de eigenaar) voortvloeiende uit en/of ten gunste van exploitatie/gebruik ervan.
- Vervanging van lampen, starters, enz. van de binnen- en buitenverlichting.

1.2 Buiten

- Schilderwerk en onderhoud aan de binnenkant van gevelkozijnen, ramen en deuren.
- Vervanging van beschadigd of gebroken glas in de gevels.
- Treffen van noodvoorzieningen bij braak.

1.3 Binnen

1.3.1 Algemeen

- Alle onderhoud als gevolg van beschadigingen (waaronder inbraak), vernielingen, ondeskundigheid of onjuist gebruik.
- Schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde.

1.3.2 Vloerafwerking

- Herstellen afwerkvloer a.g.v. verwijderde (geplakte) vloerbedekking.
- Onderhoud aan aanwezige vloerbedekking (bijv. plavuizen).

1.3.3 Wanden, wandafwerking, kozijnen en deuren

- Onderhoud aan aanwezige wandafwerking.
- Onderhoud aan binnenbetimmeringen, stuc- en tegelwerk a.g.v. beschadiging.
- Onderhoud en schilderwerk aan binnenkozijnen en binnendeuren.
- Onderhoud en vervanging aan hang- en sluitwerk.
- Binnenschilderwerk, behang- en sauswerk.
- Vervanging van beschadigd of gebroken binnenglas.

1.3.4 Plafonds en plafondafwerking

- Onderhoud aan aanwezige plafondsysteem.
- Onderhoud aan door de huurder (na toestemming van de eigenaar) aangebrachte (vaste) plafondafwerking (betimmering, pleisterwerk, enz.).
- Onderhoud aan plafonds en stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, krimp-scheuren, enz.
- Schilderwerk aan plafonds.

1.3.5 Vaste bouwkundige inrichting en sanitair

- Onderhoud aan:
- leuningen + leuningdraggers van binnentrappen.
 - ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, incl. hang- en sluitwerk.
 - (en eventueel vervangen van) extra keukenelementen of keukenonderdelen die door de huurder zijn aangebracht.
 - vensterbanken.
 - sanitaire toestellen en stortbakken met toebehoren, zoals kranen enz.

1.3.6 Technische installaties

- Ontstoppen van rioleringen.
Indien aantoonbaar is dat de verstopping niet het gevolg is van verkeerd gebruik van het riool dan zijn de kosten voor rekening van de eigenaar; de loodgieter dient dit in een rapport aan te tonen.
- Het aanpassen/aanbrengen van (met toestemming van de verhuurder) elektra-, en watervoorzieningen voortvloeiende uit en/of ten gunste van het gebruik ervan.
- Onderhoud aan elektra-, en watervoorzieningen door de huurder aangebracht.
- Onderhoud aan elektrische installaties als de storing ontstaan is door overbelasting en/of uitbreiding van de installatie.
- Onderhoud aan deurbellen, schakelaars en contactdozen.
- Het herstellen van de schade aan de installaties als gevolg van niet correct, c.q. ondeskundig gebruik of door het nalaten van het voorgeschreven periodieke onderhoud.

2. Eigenaarsonderhoud

2.1 Buiten

2.1.2 Bestratingen

- Onderhoud aan tot het pand behorende bestrating.

2.1.3 Buiteninstallaties

- Onderhoud aan riolering (vanaf de gevel tot aan de vetvanger, gasleidingen, waterleidingen en elektriciteitsleidingen vanaf de meter tot aan de nutsleiding).
- Onderhoud aan buitenverlichting bevestigd aan de gevel van het pand of zich bevindend op het tot het pand behorende terrein indien door de eigenaar aangebracht.

2.1.4 Constructies

- Funderingen.
- Galerijen, balkons, buitentrappen, balustrades, hekken.
- Buitentimmerwerk, metselwerk en betonreparaties.
- Bouwvloeren.

2.1.5 Gevels

- Onderhoud als gevolg van schade i.v.m. braak (indien aantoonbaar is, dat de verzekering van de gebruiker de schade niet dekt).
- Onderhoud of vervanging (a.g.v. slijtage) van gevelkozijnen, ramen en deuren, inclusief hang- en sluitwerk, en het schilderen van de buitenkant.

2.1.6 Daken en schoorstenen

- Onderhoud en vervanging van:
- Goten en afvoeren (niet het schoonmaken van goten).
- Schoorstenen en ventilatiekanalen.
- Dakconstructies en dakbedekking.

2.2 Binnen

2.2.1 Wanden, kozijnen, deuren en vloeren

- Groot onderhoud of vervanging indien noodzakelijk.

2.2.2 Plafonds en plafondafwerking

- Onderhoud aan plafondconstructies en loszittend stucwerk.

2.2.3 Vaste inrichting en sanitair

- Onderhoud a.g.v. slijtage of verval aan:
- (houten) binnentrappen.
- (en evt. vervangen van) het keukenblok of het aanrechtblad.

2.2.4 Technische installaties (door verhuurder aangebracht)

- Onderhoud aan rioleringen, putten, afvoersyons, douchepluggen, enz.
- Onderhoud van warmwater- en koudwaterleidingen na de meter.
- Onderhoud van de elektrische installatie, met de groepenkast, de bedrading en de aarding.
- Groot onderhoud en vervanging van (vitale delen van) technische installaties (instandhouding).

