



HUUROVEREENKOMST GROND SPORT

Zaaknummer:.....

Ondergetekenden:

1. De gemeente Alkmaar, gevestigd en kantoorhoudende aan het Mallegatsplein 10, 1815 AG te Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 37158340. Op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente vertegenwoordigd door de unit manager Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid van de gemeente Alkmaar, handelend ter uitvoering van het desbetreffende namens het college genomen besluit d.d....., hierna te noemen 'Verhuurder';

en

2. De naamloze vennootschap Alkmaar Sport N.V. ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 59377453, gevestigd aan het adres Terborchlaan 301, 1816 MH te Alkmaar, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer V.P.H. Thijssen, hierna te noemen 'Huurder';

hierna bovengenoemde partijen gezamenlijk te noemen "partijen";

NEMEN IN AANMERKING DAT:

1. Partijen per 1 juli 2021 een nieuwe concessieovereenkomst zijn aangegaan op grond waarvan de Huurder wederom het exclusieve recht krijgt om de gemeentelijke sportaccommodaties te exploiteren, te beheren en onderhouden (zie bijlage);
2. Om de gemeentelijke sportaccommodaties te kunnen exploiteren, beheren en onderhouden is in de concessieovereenkomst bepaald dat de accommodaties door de verhuurder ter beschikking worden gesteld op basis van een voor iedere sportaccommodatie afzonderlijk opgestelde huurovereenkomst;
3. Omdat de nieuwe concessieovereenkomst de basis vormt voor de huurovereenkomsten, is overeengekomen dat er voor iedere accommodatie afzonderlijk ook een nieuwe huurovereenkomst wordt opgesteld;
4. Partijen de voorwaarden waaronder de huurovereenkomst voor de sportaccommodatie plaatselijk bekend als....., wensen vast te leggen in deze huurovereenkomst.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:



ALGEMEEN

Artikel 1 Het gehuurde

1. De Verhuurder verhuurt aan Huurder, en Huurder huurt van Verhuurder een perceel gemeentegrond, gelegen te, thans kadastraal bekend gemeente....., sectie ..., nr. gedeeltelijk, ter grootte van cam², als sportcomplex ten behoeve van de uitoefening van ... (hockey, voetbal etc), één en ander zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening nr. hierna te noemen 'het gehuurde'
2. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1 lid 1.

Artikel 2 Duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van twee en een half jaar en gaat in op 1 juli 2021 en eindigt derhalve op 31 december 2023, een en ander met inachtneming van het gestelde in lid 2 van dit artikel.
2. De huurovereenkomst wordt na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode voortgezet voor telkens een periode van vijf jaar, tenzij er sprake is van beëindiging door opzegging zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel.
3. Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.
4. De huurovereenkomst eindigt tevens als de aan deze huurovereenkomst ten grondslag liggende concessieovereenkomst eindigt.
5. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 3 Huurprijs, huuraanpassing, betaalperiode

1. De huurprijs bedraagt € per jaar.
2. Partijen komen overeen dat Verhuurder vanwege vigerende regelgeving vooralsnog **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Huurder is verplicht om aan Verhuurder een vergoeding te betalen ter grootte van het percentage omzetbelasting als er geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening gebracht mag worden.
4. Huurder is de in lid 3 bedoelde vergoeding echter niet verschuldigd aan Verhuurder zolang Verhuurder gebruik kan maken van de door het rijk ingestelde compensatieregeling.
5. Als Verhuurder geen recht meer heeft op compensatie van het rijk én er op dat moment vanwege vigerende regelgeving geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening gebracht mag worden, is Huurder verplicht de in lid 3 bedoelde vergoeding, naast de huurprijs, aan Verhuurder te betalen.



6. Indien door gewijzigde regelgeving omzetbelasting over de huurprijs in rekening gebracht mag worden, verklaren partijen nu reeds bij voorbaat onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. 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.
7. Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari tot en met 31 december**.
8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van **3** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
- de huurprijs (inclusief 6,3% opslag voor diensten en risico) €
 - in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting €
 - Indien lid 4 van toepassing is:
vermeerderd met de in dat artikel vastgestelde vergoeding. €
- Totaal €
9. Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 september en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €
- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 30 september 2021.
10. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in lid 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.

Artikel 4 **Huurprijs: kostprijsdekkende huur**

1. De hoogte van de in artikel 3 bedoelde huurprijs is gebaseerd op de kostprijs van de exploitatie van de afgelopen jaren, te vermeerderen met een kostenopslag van 6,3% (diensten Vastgoed en risico opslag in verband met een vaste huurperiode van 5 jaar) .
2. De basis van de kostprijs als hiervoor bedoeld, zal worden gevormd door de exploitatiekosten per jaar, die voortvloeien uit het in eigendom hebben en het in stand houden van het object. Hiervoor zijn bepalend de begripsomschrijvingen en indeling van de exploitatiekosten van onroerend goed (gebouwen en bijbehorende terreinen) zoals vastgelegd in de NEN2632 norm. Deze norm dekt in ieder geval:
- kapitaallasten (rente en afschrijvingen)
 - zakelijke lasten (belasting verzekering)
 - vergoeding voor onderhoudskosten
3. Voor het gehuurde is door de Verhuurder in 2020 een berekening van de grootte van de begrote kostprijs dekkende huur vastgesteld, gebaseerd op de meest actuele gegevens die per de datum van ondertekening van deze overeenkomst beschikbaar zijn.
4. Na afloop van iedere huurperiode van 5 jaar zal door Verhuurder een berekening van de daadwerkelijke kostprijs dekkende huur worden vastgesteld, gebaseerd op de daadwerkelijke uitgaven. De gegevens zijn transparant en gebaseerd op de reële kostprijs. Indien na berekening blijkt dat de kostprijs dekkende huurprijs hoger uitvalt dan de kostprijs dekkende huurprijs die als aanvangshuur is vastgesteld, zal deze huurprijs met ingang van de nieuwe huurperiode van vijf jaar in rekening worden gebracht.



Artikel 5

Staat van het gehuurde

1. Huurder aanvaardt het gehuurde voetstoots in de staat, waarin het zich bij de aanvang van deze overeenkomst bevindt. Huurder mag de grond, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente, uitsluitend als sportcomplex ten behoeve van de uitoefening van inrichten/gebruiken en dient deze als zodanig in goede staat van onderhoud te houden. Het gehuurde dient te allen tijde in nette en ordelijke staat te verkeren, zulks ter beoordeling van de gemeente.
2. Huurder dient het gehuurde te gebruiken zoals een goed huurder betaamt en naar behoren te onderhouden. Alle kosten van onderhoud van het gehuurde komen voor rekening van Huurder. Huurder dient op het gehuurde aanwezige bomen regelmatig te onderhouden en in goede staat van onderhoud te houden. Mocht Huurder hier niet aan voldoen dan is de gemeente gerechtigd het onderhoud voor rekening van Huurder uit te (laten) voeren.
3. Schade aan het gehuurde, door welke oorzaak ook ontstaan, komt voor rekening van Huurder.
4. Het onderhoud van de op het gehuurde bij aanvang van de huur aanwezige gebouwtjes komt voor rekening van de Huurder.

OVERIGE VERPLICHTINGEN HUURDER

Artikel 6

Gebruik gehuurde

1. Huurder mag de grond, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente, uitsluitend als sportcomplex ten behoeve van de uitoefening van inrichten/gebruiken. Er mag op het gehuurde niet gebouwd worden, met uitzondering van een eventuele erfafscheiding en sportcomplex gerelateerde opstallen (dug outs, tribunes, lichtmasten en leunhekken), voor zover door Huurder voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving met inachtneming van artikel 7. Huurder dient zelf onderzoek te plegen naar eventueel noodzakelijke vergunningen voor het plaatsen van een erfafscheiding.
2. De Huurder dient onderzoek te plegen inzake de ligging van de in of op het gehuurde aanwezige kabels, leidingen en riolering. Schade ten gevolge van beschadiging van in of op het gehuurde aanwezige kabels, leidingen en riolering komt ten laste van de Huurder.
3. De gemeente is gerechtigd te allen tijde in het gehuurde kabels, leidingen en riolering aan te leggen c.q. door andere gerechtigden tot kabels en leidingen te laten aanleggen en/of in het gehuurde die werkzaamheden uit (laten) te voeren, die zij noodzakelijk acht.
4. Het is zonder schriftelijke toestemming van de gemeente verboden het gehuurde op te hogen, ingravingen te plegen, bomen te planten, de grond te verontreinigen en ankers en/of palen te slaan.
5. Reeds in het gehuurde aanwezige door de gemeente geplante bomen dienen te worden gehandhaafd en te worden onderhouden, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 2.
6. Het is Huurder niet toegestaan op het gehuurde overkappingen en andere bouwwerken of obstakels te plaatsen en het gehuurde te gebruiken voor de opslag van materiaal en materieel, evenmin voor het parkeren van auto('s), caravan of boot.
7. De gemeente behoudt zich het recht voor het gehuurde te allen tijde te bezoeken en/of te doen bezoeken, na te zien en/of te doen nazien, een en ander zonder dat zij daarin door en/of vanwege de Huurder mag worden belemmerd en/of gehinderd.



Artikel 7 **Oplevering**

1. Huurder is gehouden het gehuurde bij het einde van de huur in goede staat en ontdaan van roerende zaken, opstallen en niet oorspronkelijk door de gemeente aangebrachte beplantingen aan de gemeente op te leveren zonder dat hij aanspraak kan maken op enige schadevergoeding in welke vorm dan ook. Bij het niet nakomen van deze opleveringsverplichting verbeurt de Huurder aan de gemeente, zonder dat enige rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijke opeisbare boete van € 500,- voor elke week of gedeelte daarvan, dat de Huurder in gebreke blijft.
2. Alle goederen welke Huurder, na beëindiging van de huur op het gehuurde zal achterlaten, zullen geacht worden door hem aan de gemeente afgestaan te zijn en deze zal over deze goederen als haar eigendom kunnen beschikken zonder daarvoor enige vergoeding aan Huurder verschuldigd te zijn of hem daaromtrent enige verantwoording schuldig te zijn, onverminderd het recht van de gemeente om deze goederen op kosten van Huurder te verwijderen.

Artikel 8 **Gedoogplicht**

Huurder moet gedogen, dat de daarop rechthebbenden, zulks ter beoordeling van de gemeente te allen tijde toegang hebben tot het gehuurde voor uitvoering van noodzakelijke werkzaamheden, zonder enig recht op schadeloosstelling hoe ook genaamd, te kunnen doen gelden.

Artikel 9 **Onderverhuur**

Verhuurder geeft aan Huurder toestemming om het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan zolang het gebruik in overeenstemming is met het in artikel 6 lid 1 genoemde gebruik.

Huurder dient bij beëindiging van deze overeenkomst de oplevering met de onderhuurder te verzorgen. Huurder dient het gehuurde in zijn geheel leeg en ontruimd op te leveren conform het bepaalde in artikel 7.

Artikel 10 **Zekerheden**

Partijen zien af van het betalen van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 11 **Boeten en sancties**

1. Bij niet nakoming door de Huurder van de verplichtingen hem door de wet, door het plaatselijk gebruik of door deze overeenkomst opgelegd verbeurt de Huurder aan de gemeente, zonder dat enige rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een onmiddellijke opeisbare boete van € 500,- voor elke week of gedeelte daarvan, dat de Huurder in gebreke blijft.
2. Ingeval van te late betaling van de huursom of een gedeelte daarvan wordt/is de Huurder over achterstallige betalingen de wettelijke rente verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling of aanmaning zal zijn vereist. Ingeval de gemeente genoodzaakt wordt kosten wegens invordering van achterstallige huur te maken, is de Huurder verplicht deze op de eerste vordering aan de gemeente te vergoeden. Dit geldt zowel voor de gerechtelijke kosten, alsmede voor de kosten van rechtsbijstand.



Artikel 12 Ontbinding

1. Bij niet nakoming door de Huurder van de verplichtingen hem door de wet, door het plaatselijk gebruik of door deze overeenkomst opgelegd, heeft de gemeente het recht te hare keuze of de Huurder tot nakoming te dwingen of de huur van rechtswege als ontbonden te beschouwen. Dit zonder rechterlijk vonnis en zonder dat daartoe een bevel of soortgelijke actie nodig is, onverminderd het recht van de gemeente tot behoud van de betaalde huurpenningen, verhaal der nog verschuldigde huurpenningen en tot vergoeding van kosten, schaden en interesten op de Huurder.
2. Ingeval de Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling wordt verleend, alsook indien er executoriaal beslag op zijn bezittingen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd deze overeenkomst door enkele schriftelijke aanzegging te ontbinden.

Artikel 13 Zakelijke lasten en belastingen

Huurder verbindt zich met betrekking tot het gehuurde de zakelijke lasten waarvoor de gemeente eventueel aangeslagen wordt, aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 14 Aansprakelijkheid

Het gebruik van het gehuurde is geheel voor risico en verantwoordelijkheid van de Huurder. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor gedragingen (een handelen of nalaten daaronder begrepen) van de Huurder die op enigerlei wijze verband houdt met het gebruik van het gehuurde en schade veroorzaken aan personen of zaken.

Artikel 15 Vrijwaring

Huurder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden wegens overlast en/of schade uit deze overeenkomst, alsook uit het gebruik van het verhuurde voortvloeiend.

Artikel 16 Domiciliekeuze/geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, c.q. met betrekking tot de naleving daarvan, mochten ontstaan tussen de gemeente en de Huurder, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het gehuurde is gelegen.

Artikel 17 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor de Huurder voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en slechts overdraagbaar voor zover de overeenkomst daarin voorziet.

Aldus opgemaakt

Alkmaar, d.d.
de gemeente,

Alkmaar, d.d.
de Huurder,

.....

.....

V. Thijssen



Bijlage:

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- concessieovereenkomst zonder bijlagen.