Contractnummer: 5.1, ***9935***

Huurovereenkomst betreffende grond.

De Gemeente Amsterdam, het Stadsdeel Oud-Zuid, te dezen vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Vastgoed, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van Stadsdeel Oud-Zuid, hierna te noemen: "verhuurder",

en ***Stichting Vondelpark Openluchttheater***, gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder nummer ***34217472***, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ***mevrouw*** 5.1, 2, e
hierna te noemen: "huurder",

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Huurobject
Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder van verhuurder huurt, een perceel grond, hierna te noemen: "het gehuurde", plaatselijk bekend als ***Vondelpark Openluchttheater te Amsterdam***, geregistreerd in het kadaster onder gemeente Amsterdam, ***sectie ASD17, nummer U10157*** (gedeeltelijk), met een oppervlakte van ***1700*** **m²** en nader aangegeven in gele kleur op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening.

Artikel 2 Bestemming
Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt als **theater, workshop en concertterrein**. Verhuurder staat niet in voor de geschiktheid van het gehuurde voor dit gebruik. Huurder mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen opstallen (anders dan genoemd in de bijzondere bepalingen artikel **17** sub **b**), op het gehuurde aanbrengen.

Artikel 3 Hoofdelijke aansprakelijkheid
Indien meerdere (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zal ieder van hen kunnen worden aangesproken voor de gehele nakoming van alle voor de huurder uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 4 Jaarlijkse huurprijsaanpassing/periodieke herziening
De huurprijs is gebaseerd op het in gebruik nemen van 1700 m² terrein en waarop 519,5 m² bebouwin is e laatst. Het ehuurde vertegenwoordigt ingaande 1 januari 2009 een huurwaarde va 5.1, 2, b per jaar (prijspeil januari 2009). Deze nieuwe huurprijs zal ingaan op 1 januari 2013 en daarna worden verhoogd overeenkomstig de wijziging van het kalenderjaargemiddelde van de Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (C.B.S.) vastgesteld op de meest recente tijdsbasis. Dat betekent, d t ingaande 1 juni 2014 de nieuwe huurprijs zal worden verkregen door vermenigvuldiging van 5.1, 2, b met een breuk, waarvan de teller gelijk is aan het gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar 2013 en de noemer aan het gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar 2008.
De huurprijs wordt daarna jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2015, verkregen door vermenigvuldiging van de geldende huurprijs vóór de wijzigingsdatum met het gemiddelde prijsindexcijfer van 1 jaar voorafgaand aan het jaar van aanpassing, gedeeld door het gemiddelde prijsindexcijfer van 2 jaar voorafgaand aan het jaar van aanpassing.

Artikel 5 Duur
Deze overeenkomst is aangegaan voor een periode van 5 jaar ingaande op 1 januari 2009 en eindigende op de laatste december 2013.

Artikel 6 Verlenging
Behoudens opzegging door een der partijen tegen het einde van de in **artikel 5** genoemde periode zal de overeenkomst nadien worden voortgezet voor onbepaalde tijd.

Artikel 7 Opzegging
Beëindiging van deze overeenkomst dient te geschieden bij aangetekende brief of per

deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste ***3*** maanden.

Artikel 8 Huurprijs
De aanvangshuurprijs bedraag 5.1, 2, b 5.1, 2, b exclusief BTW per jaar en is bij vooruitbetaling verschuldigd in één termijn. Betaling dient te geschieden door storting of overschrijving op rekeningnummer 4594378 van de Postbank ten name van Stadsdeel Oud-Zuid. Indien huurder een acceptgiro ontvangt, dient betaling middels deze acceptgiro plaats te vinden.

Artikel 9 BTW
Partijen komen overeen dat zij **niet** opteren voor met BTW belaste verhuur.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie
Het bedrag als bedoeld in art. 14 van de algemene bepalingen bedraagt nihil.

Artikel 11 Werkzaamheden in, aan of op het gehuurde
Huurder dient te gedogen, dat in, aan of op het gehuurde c.a., herstelwerkzaamheden of vernieuwingen aan leidingen en kabels kunnen worden verricht. De huurder zal daartoe te allen tijde vrije en onbelemmerde toegang dienen te verlenen tot het gehuurde c.a. aan personen die met de uitvoering van deze werkzaamheden zijn belast en het gehuurde voorzover nodig moeten ontruimen. De huurder zal daarvoor in geen geval aanspraak op enige vergoeding of vermindering van huur kunnen maken.

Artikel 12 Vergunningen
Het gebruik van het Openluchttheater en de bij het Openluchttheater behorende voorzieningen (inclusief de in artikel 15 genoemde bar) dient te voldoen aan de eisen en bepalingen zoals geformuleerd in de relevante wetgeving, waaronder de Algemene Plaatselijke Verordening van de Gemeente Amsterdam, de Drank- en Horecawet, de Wet Milieubeheer en het daarop gebaseerde Besluit Horeca- en Recreatie inrichtingen Milieubeheer. De huurder is verantwoordelijk voor het tijdig kunnen beschikken over de benodigde publiekrechtelijke vergunningen.

Artikel 13 Milieu
Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieuonderzoek terzake van het gehuurde is ingesteld en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van één of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is hij ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen. Huurder vrijwaart verhuurder terzake tegen aanspraken van derden, overheidsinstanties daaronder begrepen. Het in de eerste zin gestelde is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die hij onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
Onverminderd het voorgaande dient huurder alle maatregelen te treffen die naar het oordeel van de Dienst Milieu & Bouwtoezicht Amsterdam of haar rechtsopvolger nodig zijn om milieuverontreiniging te voorkomen of milieuverontreiniging waarvoor huurder aansprakelijk is ongedaan te maken.

CONCEPT

Artikel 14 Overige gebruiksvoorschriften

a. De huurder is verplicht de wegen van en naar het Openluchttheater vrij te houden van geparkeerde voertuigen.

b. De huurder draagt zorg dat het terrein van het Openluchttheater te allen tijde bereikbaar blijft voor hulpverlenende instanties. Het aan- en afvoer van materialen zal zodanig plaatsvinden dat daarvan zo weinig mogelijk overlast wordt ondervonden.

c. Het is de huurder niet toegestaan andere dan tot zijn organisatie behorende voertuigen toe te laten tot het Openluchttheater. Huurder verplicht zich ervoor zorg te dragen dat de op het terrein toegestane voertuigen stapvoets rijden en een ontheffing hebben voor het verbod voor het rijden op fiets- en wandelpaden. Het is de huurder verboden om met motorvoertuigen op fiets- en wandelpaden te rijden, behoudens voorafgaande ontheffing van dit verbod. Meer in het algemeen dienen de huurder en degenen die zich vanwege haar op en rond het terrein bevinden zich te gedragen in overeenstemming met de voor de gebruikers van het Vondelpark geldende regels.

d. Het plaatsen van verwijzingsborden, tijdelijke reclame-uitingen, toiletvoorzieningen en verlichting buiten het Openluchttheater is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder voert hierin een restrictief beleid, zij kan aan haar toestemming voorts voorwaarden verbinden. Het is de bedoeling dat het huidige karakter van de omgeving van het openluchttheater wordt gehandhaafd.

e. De huurder is verantwoordelijk voor het handhaven van voldoende bewaking en het treffen van veiligheidsmaatregelen. Zij zal tevens voorafgaand aan het jaarlijkse hoofdprogramma of bij activiteiten van de randprogrammering een contactpersoon aanwijzen die in voorkomende gevallen kan worden ingeschakeld.

f. De huurder is gehouden zich ertoe in te spannen dat de goede orde in het Openluchttheater wordt gehandhaafd. Daartoe is de huurder onder meer verplicht, aanwijzingen van beheerders, politie en brandweer op te volgen.

g. Het is de huurder niet toegestaan dat de ruimte buiten het Openluchttheater door haar in gebruik wordt genomen. Zij zal buiten het Openluchttheater geplaatste objecten op eerste verzoek van de verhuurder verwijderen.

h. De verhuurder is jegens de huurder niet aansprakelijk voor geluidsoverlast welke de huurder tijdens de gebruiksperiode ondervindt van de reguliere gebruikers van het Vondelpark.

i. De huurder is gehouden om zorg te dragen voor een voldoende telefonische en elektronische bereikbaarheid (via haar website) voor haar bezoekers op dat bezoekers op deze wijze zo optimaal mogelijk worden geïnformeerd over de tijden waarop in de speelperiode theatervoorstellingen en overige activiteiten zullen plaatsvinden en ongewenste bezoekersstromen van en naar het Openluchttheater zullen worden voorkomen. De Stichting zal de bezoekers op de website tenminste informeren op het gebruik van openbaar vervoer en de parkeermogelijkheden rond het vondelpark.

CONCEPT

Artikel 15 Schade

a. De huurder dient zich ten genoegen van de verhuurder op deugdelijke wijze tegen wettelijke aansprakelijkheid te verzekeren en is op eerste vordering van de verhuurder verplicht een kopie van de polis te verschaffen.

b. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan goederen of personen die tijdens of in verband met het gebruik van het Openluchttheater ontstaan. De verhuurder is evenmin aansprakelijk voor zichtbare en onzichtbare gebreken van het Openluchttheater en de daarbij behorende voorzieningen.

c. De huurder zal zich zoveel mogelijk inspannen om schade aan het terrein en de eigendommen van de verhuurder te voorkomen. Indien tijdens de gebruiksperiode schade ontstaat, zal de huurder dit zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk aan de verhuurder melden. De huurder is dan gehouden de schade binnen een redelijke termijn te herstellen. Indien de huurder tekort schiet in de nakoming van deze laatste verplichting is zij zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en is de verhuurder gerechtigd de schade voor rekening van de huurder te herstellen. De huurder zal het met dit herstel gemoeide bedrag, vermeerderd met een redelijke opslag vanwege de extra bemoeiingen van de verhuurder, op eerste verzoek aan de verhuurder te voldoen.

Artikel 16 Belastingen

Alle belastingen betrekking hebbend op het gehuurde, waaronder begrepen alle milieuheffingen (inclusief de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater) zijn voor rekening van huurder, ook indien de aanslag of de rekening op naam van verhuurder is gesteld.

Artikel 17 Bijzondere bepalingen

a. Huurder heeft de verplichting het gehuurde gedurende 5 maanden per jaar open te stellen voor het publiek. Huurder draagt de verantwoordelijkheid voor het toezicht tijdens de festiviteiten en opvoeringen op het terrein en dient ervoor zorg te dragen dat het terrein voor een ieder veilig te bezoeken is.

b. Huurder is gerechtigd gedurende het gehele jaar de volgende opstallen te plaatsen:

4 containers (kleedkamers, techniek) van 4 X 21 =	84	m²
1 container (kantoortje) van	15	m²
1 container (toiletten backstage) van	18	m²
1 container (opslag) van	25,5	m²
1 container (stoelen opslag) van	21	m²
1 container (horeca) van	28	m²
1 container (horeca koeling) van	25,5	m²
1 podium inclusief luifel van	115	m²
Tijdens het seizoen 1 mei t/m 30 september mogen twee tribunes worden bijgeplaatst van 2 X 93,75 =	**187,5**	**m²**

Totaal in gebruik genomen 519,5 m².

c. De opstallen blijven eigendom en vallen onder verantwoordelijkheid van de huurder. Deze eigendommen dienen geplaatst te worden door een erkend bedrijf en dienen te voldoen aan alle eisen betreffende veiligheid en degelijkheid. Huurder draagt de kosten van onderhoud, herstel en vervanging van de eigendommen, waarin steeds tijdig zal worden voorzien. Huurder verklaart alle veiligheidsregels die betrekking hebben op deze opstallen onverkort na te leven en vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden in verband met deze.

d. Het is de huurder voorts toegestaan om tijdens de duur van het hoofdprogramma (opbouw – speel en afbouwfase) port-o-cabins en/of containers te plaatsen voor opslagdoeleinden mits daardoor geen onherstelbare schade wordt toegebracht aan de natuurwaarden van het vondelpark.

CONCEPT

Artikel 18 Bezichtiging

Na mededeling door verhuurder zal huurder de door verhuurder aangewezen personen in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden en te bezichtigen.

Artikel 19 beëindiging overeenkomst

a. Deze overeenkomst kan door de verhuurder tussentijds en zonder voorafgaand ingebrekestelling door de Gemeente worden opgezegd in de navolgende gevallen;

b. Indien de huurder surséance van betaling aanvraagt of in staat van faillissement komt te verkeren.

c. Indien op vermogensbestanddelen van de huurder executoriaal beslag wordt gelegd.

d. Indien de huurder handelt zonder of in strijd met de aan haar verleend publiekrechtelijke vergunningen.

e. Indien de gemeente Amsterdam het Stadsdeel Oud-Zuid in het kader van de handhaving van de openbare orde maatregelen treft.

f. Indien het bestuur en/of de directie van de huurder strafrechtelijk wordt vervolgd wegens een overtreding of misdrijf welke direct of indirect verband houdt met de huurder en de door de huurder uitgeoefende activiteiten, dan wel aan de huurder een strafrechtelijke maatregel en/of bestuurlijke sanctie wordt opgelegd.

g. Indien de huurder besluit haar activiteiten in het Openluchttheater te staken,

h. De minimale opzegtermijn bedraagt in deze gevallen één maand. De opzegging dient te geschieden hetzij bij deurwaardersexploot hetzij bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.

Artikel 20 Oplevering bij einde huur

Huurder zal uiterlijk op de dag waarop de overeenkomst eindigt het gehuurde geheel ontruimd en in goede staat aan verhuurder ter beschikking stellen middels afgifte van, voor zover aanwezig, de sleutels van de omheining om het gehuurde aan verhuurder of een door verhuurder aangewezen vertegenwoordiger, of bij gebreke daarvan door middel van schriftelijke mededeling dat ontruimd is aan verhuurder of een door verhuurder aangewezen vertegenwoordiger. Huurder zal alle opstallen en roerende zaken, waaronder begrepen bouwkundige en technische voorzieningen die hij op het gehuurde heeft aangebracht voor het einde van de huurovereenkomst weghalen, tenzij anders wordt overeengekomen. Indien huurder het gehuurde niet overeenkomstig het voorgaande oplevert, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd gelijk aan de maandhuur zoals die laatstelijk gold voor het einde van het huurcontract voor elke maand of gedeelte van een maand die de nog uit te voeren werkzaamheden in beslag nemen.

Artikel 21 Inspectie voor oplevering

Huurder en verhuurder zullen tenminste vier weken voor het einde van de huurovereenkomst een afspraak maken omtrent het tijdstip waarop verhuurder het gehuurde voor de oplevering zal inspecteren. Bij deze inspectie zal verhuurder schriftelijk vaststellen welke reparaties en andere werkzaamheden door en voor rekening van huurder dienen te worden verricht. Huurder dient de betreffende reparaties en werkzaamheden voor het einde van de huurovereenkomst te (doen) verrichten, bij gebreke waarvan verhuurder gerechtigd is de reparaties en andere werkzaamheden zelf, doch voor rekening van huurder, te (doen) verrichten.

CONCEPT

Artikel 22 Slotbepalingen

a. Partijen kiezen voor de uitvoering van deze overeenkomst domicilie op het Stadsdeelkantoor van Stadsdeel Oud-Zuid. Partijen zullen trachten om eventuele geschillen welke voortvloeien uit deze overeenkomst gedurende twee maanden in goed overleg op te lossen. Indien na afloop van deze termijn geen overeenstemming is bereikt staat het de meest gerede partij vrij zich te wenden tot de bevoegde rechter te Amsterdam. Een en ander laat onverlet de vrijheid van iedere partij om zich in een voorkomend geval te wenden tot de President van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam, rechtsprekende in kort geding.

b. Eventuele wijzigingen en/of aanvullingen van deze overeenkomst kunnen slechts schriftelijk plaatsvinden. De bewuste schriftelijke afspraken zullen worden gevoegd bij deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te Amsterdam op: _____ (datum door verhuurder in te vullen)

De huurder
Stichting Vondelpark Openluchttheater

vertegenwoordigd door:
5.1, 2, e

De verhuurder
namens de Gemeente Amsterdam
het Stadsdeel Oud-Zuid

het hoofd van de afdeling Vastgoed:
5.1, 2, e

CONCEPT