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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-01-2015 en op 17-02-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten

De gemeente Nijkerk, gevestigd aan Kolkstraat 27, (3861 AK), te Nijkerk, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. drs. G.D. Renkema, burgemeester, ter uitvoering van het besluit door het college van burgemeester en wethouders de dato, hierna te noemen: "de verhuurder",

En

@@@ gevestigd/wonende te @@@, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ###, omzetbelastingnummer ###, rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@, hierna te noemen 'de huurder'

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder Zwembad, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen der Krolstraat 1, 3862 NG Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, NKK01 H 2075 G 0, omvattende een zwembad, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen gearafaerde tekening en een door partijen gearafaerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafaerde foto's.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de doeleinden zwemgelegenheid. Het gebruik van het gehuurde voor evenementen is, na voorafgaande toestemming van verhuurder en onverminderd de daarvoor noodzakelijke publiekrechtelijke regelgeving en/of vergunningen toegestaan. Tevens dient aansluiting te worden gevonden bij het omschreven gebruik als genoemd in de Exploitatieovereenkomst van welke overeenkomst een getekend exemplaar als bijlage aan onderhavige overeenkomst zal worden gevoegd. Beide overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.
- 1.3 Het is de huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde anders te gebruiken dan omschreven in 1.2 of de bestemming van het gehuurde te wijzigen.
- 1.4 Huurder dient te voldoen aan alle huidige en toekomstige wettelijke bepalingen en verplichtingen, rijksregelgeving, provinciale en gemeentelijke verordeningen en eisen die op de uitoefening van een exploitatiebedrijf alsmede de gesloten exploitatieovereenkomst in de betreffende

accommodatie van toepassing zijn en de daarvoor benodigde investeringen te verrichten. Bij niet- of niet volledige nakoming van deze verplichtingen is Huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

- 1.5 Huurder is verantwoordelijk voor en draagt zorg voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de huurder.

Artikel 2. Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW', hierna te noemen: "de 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 daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 De huurovereenkomst is aangegaan voor:
- Bepaalde tijd van 10 jaar
ingående op 1/1/2018 en eindigend op 31/12/2027
- 3.2 De huurovereenkomst eindigt tevens op het moment dat de Exploitatieovereenkomst eindigt.
- 3.3 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst in overleg tussen gemeente en @@@ voortgezet voor een aansluitende periode van telkenmale vijf jaar.
- 3.4 Beëindiging van deze overeenkomst vindt van rechtswege plaats op 31 december 2027, zonder dat nadere schriftelijke kennisgeving is vereist.
- 3.5 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 4. Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € p.m., zegge xxx euro excl. btw.
- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Uitgangspunt is een btw-belaste verhuursituatie tussen verhuurder en huurder. Hierbij wordt uitgegaan van een exploitatie als 'gelegenheid geven tot sportbeoefening en baden' als genoemd in post b.3 van Tabel I van de Wet op de omzetbelasting 1968. Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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.

- 4.3 Indien op enig moment de huurder zijn exploitatie zodanig vormgeeft dat niet meer (deels of geheel) door de gemeente belast met BTW verhuurd kan worden, wordt zulks in de verhuurprijzen verdisconteerd conform de gebruikelijke bepalingen bij verhuur van onroerende zaken (conform artikel 19.3 Algemene bepalingen).
- 4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2019 aangepast overeenkomstig de techniek als beschreven in 17.1. t/m 17.4 algemene bepalingen, waarbij indexatie plaatsvindt op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- 4.8 Per betaalperiode van drie kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- | | |
|---|--------|
| • de huurprijs | € pm,- |
| • de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € pm,- |
| • totaal | € pm,- |
- zegge: xxxxx euro
- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € xxxx. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn per kwartaal in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten jaarlijks vóór of op respectievelijk 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober voldaan zijn.
- 4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 5. Leveringen en diensten

- 5.1 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: dat huurder aan verhuurder geen kosten verschuldigd is inzake bijkomende leveringen en diensten daar verhuurder geen bijkomende leveringen en diensten levert. De kosten van het gebruikersdeel OZB, interne en overige soort gelijke kosten

zullen met ingang vanaf de datum van aanvang van de van onderhavige overeenkomst geheel ten laste komen van en gedragen worden door huurder.

Artikel 6. Bankgarantie

6.1 De in 24.1 algemene bepalingen bedoelde bankgarantie is niet van toepassing

Artikel 7. Beheerder/ contactpersoon

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op @@@@

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Artikel 8. Bijzonder bepalingen

8.1 Tussentijdse opzegging

Tussentijdse ontbinding van de overeenkomsten vindt alleen plaats in het geval van ernstige tekortkoming in de nakoming van afspraken door één van de partijen. Ontbinding van de overeenkomsten vindt plaats als de huurder in staat van faillissement raakt, surseance van betaling aanvraagt of op een andere wijze de vrije beschikking over zijn vermogen dan wel een belangrijk deel daarvan verliest. Indien huurder in één van deze situaties komt te verkeren dient verhuurder daarover per omgaande schriftelijk in kennis te worden gesteld.

8.2 Staat van het gehuurde

In aanvulling op artikel 2 algemene bepalingen is verhuurder niet gehouden huurder te vrijwaren ter zake van onbekende erfdienstbaarheden en lasten, staat verhuurder niet in voor onbekende of verborgen gebreken en gebreken die na aanvang van deze overeenkomst zijn ontstaan. Huurder en verhuurder treden in voortkomend geval in overleg.

8.3 Inventaris

8.3.1 Het gehuurde wordt opgeleverd inclusief vaste en losse inventaris. De aanwezige aard- en nagelvaste inventaris blijft eigendom van de verhuurder en maakt onderdeel uit van de huur(prijs) van het gehuurde. De huurder dient gedurende de contractduur te zorgen voor aanschaf, onderhoud en vervanging van de losse inventaris.

8.3.2 Financiering van te vervangen vaste inventaris vindt te allen tijde plaats door de verhuurder. De door de huurder, namens verhuurder, aangeschafte inventaris zal bij tussentijdse ontbinding dan wel na afloop van de overeenkomst bij de verhuurder in eigendom blijven tenzij door partijen anders wordt overeengekomen.

8.3.3 Het is de huurder toegestaan voor eigen rekening en risico aanvullende inventaris (zijnde niet-basisinventaris) aan te schaffen met het doel de gebruiksmogelijkheden en/of de exploitatieresultaten van het zwembad te verbeteren. Deze aanvullende inventaris (zijnde niet-basisinventaris) is en blijft (ook na beëindiging van de overeenkomst) in eigendom, onderhoud en beheer bij de huurder, tenzij door partijen anders wordt overeengekomen.

8.3.4 Niet-geplande en acuut noodzakelijke vervangingen van basis-inventaris worden per direct door de huurder aangeschaft op basis van een gelijkwaardig productniveau.

8.3.5 Losse inventaris welk zich bevindt c.q. wordt ingebracht in het gehuurde en welk in eigendom is van derden (scholen, verenigingen etc.) die gebruik maken van het gehuurde wordt niet aan de huurder in eigendom noch in gebruik overgedragen.

8.4 **Overige kosten**

Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald draagt de verhuurder de kosten welke voortkomen uit de eigenaarsverplichtingen en draagt huurder de kosten welke voortkomen uit de huurderverplichtingen. Verhuurder draagt tevens de kosten voor de het eigenaren deel van de Onroerend Zaaks Belasting alsmede de premie van opstalverzekering.

8.5 **Investerings en wijzigingen aan het gebouw**

8.5.1 Investerings in het gehuurde, verbouwingen etc. in en aan het gehuurde door huurder mogen uitsluitend plaatsvinden indien verhuurder daartoe schriftelijk en voorafgaand toestemming heeft gegeven. Verhuurder is gerechtigd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor zover eventuele investeringen door de huurder zullen plaatsvinden zullen partijen vooraf schriftelijk afspraken maken over een eventuele verrekening en de wijze van verrekenen van de geldende boekwaarde van de investering bij beëindiging/afloop van onderhavige huurovereenkomst. Hiervoor wordt bij het geven van toestemming een afschrijving systematiek overeengekomen. Indien de investeringen en/of verbouwing leiden tot een verhoging van de door de verhuurder te betalen verzekeringen zullen deze extra kosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

8.5.2 Indien investeringen worden gedaan door de verhuurder die een aantoonbare positieve dan wel negatieve invloed zullen hebben op de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden, zullen partijen vooraf in overleg treden om de financiële consequenties voor partijen in beeld te brengen en afspraken contractueel vastleggen.

8.6 **Onderhoud**

8.6.1 Huurder is slechts verantwoordelijk voor het schoonmaakonderhoud zoals vastgesteld in Programma van Eisen Meerjarig onderhoud nieuwbouw zwembad Spookkamp, welke als bijlage bij de huurovereenkomst is toegevoegd.

8.7 **Onderhuur en contractuele afspraken**

8.7.1 Daar waar sprake van lopende onderhuur of pacht van een deel van het gehuurde dan wel van een verrekening van exploitatiekosten (gas, water, licht, etc.) worden deze verplichtingen overgenomen conform de vigerende formele contracten. Een overzicht is opgenomen in de bijlagen bij deze overeenkomst.

8.8 **Toepasselijk recht en Geschillenregeling**

8.8.1 Op alle uit deze overeenkomst voortvloeiende geschillen, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

8.8.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter te Arnhem (rechtbank Gelderland) bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen de partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken. In geval van samenloop met een bestaand geschil tussen partijen met betrekking tot de tussen partijen gesloten huurovereenkomsten, is de bevoegd rechter in het arrondissement Gelderland te Arnhem in eerste instantie en bij uitsluiting bevoegd zijn om van beide geschillen tezamen kennis te nemen.

8.9 Slotbepalingen

- 8.9.1 De bijlage(n) behorende bij deze overeenkomst maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en de bijlage(n) geldt het bepaalde in de overeenkomst

Aldus overeengekomen en getekend in ...voud

----- (plaats en datum)

----- (plaats en datum)

de verhuurder

de huurder

Bijlagen:

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces verbaal van oplevering (evt. incl foto's)
- getekende Exploitatieovereenkomst
- inventarislijst
- Programma van Eisen Meerjarig Onderhoud nieuwbouw zwembad Spookkamp

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s):