
HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE EN -TERREIN

in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld.

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Appingedam, gevestigd te Appingedam, Wilhelminaweg 14,

hierna te noemen 'verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01173706 0000

rechtsgeldig vertegenwoordigd door waarnemend burgemeester de heer Anno Wietze Hiemstra,

EN

[NAAM], gevestigd te [plaatsnaam, adres]

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer xxxxxx

omzetbelastingnummer: xxxxx

rechtsgeldig vertegenwoordigd door: [NAAM],

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte en bedrijfsterrein, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Farmsumerweg 21-2 te Appingedam,

kadastraal bekend onder gemeente Appingedam sectie G, nummer 3337 (gedeeltelijk), nummer 3339 en nummer 3340.

bestaande uit kantoren, werkplaats, wasplaats (wasinstallatie), kantine- en toiletvoorziening, luifel, tankstation (inclusief ad blue installatie en tankregistratiesysteem) en verhard buitenterrein,

welk terrein en bedrijfsruimten nader zijn aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde grondtekening en een door partijen geparafeerd meerjarenonderhoudsplan, 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 geparafeerde foto's. In dit onderhoudsplan is tevens aangegeven welke onderhoudskosten voor Huurder respectievelijk Verhuurder komen.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als terrein en bedrijfsruimte ten behoeve van de exploitatie van openbaar vervoer per bus.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

1.4 Huurder zal een deel van het aan Verhuurder toebehorende terrein gebruiken; uiterlijk op x-x-x zal in overleg tussen Huurder en Verhuurder precies worden vastgesteld en vastgelegd welk deel van het terrein voor Huurder ter beschikking komt, respectievelijk welk deel Huurder zal gebruiken. Uitgangspunt daarbij is een gebruik door Huurder van 3/4^e deel van het terrein, zoals aangegeven op tekening 2011-GH-12. De afspraken worden schriftelijk vastgelegd en zullen deel uitmaken van deze Overeenkomst. Op het door Huurder te gebruiken deel van het terrein zal het in elk geval mogelijk zijn de bussen te wassen en te tanken. Het resterende 1/4^e gedeelte dient aaneengesloten en zonder beperkingen bruikbaar en bereikbaar te zijn voor derden. De verhuurder behoudt zicht het recht voor dit aan derden te verhuren.

1.5 Verhuurder, c.q. Huurder zullen vóór de aanvang van de huurperiode een aantal aanpassingen, indien nodig, aan het verhuurde aanbrengen, c.q. investeringen doen om het gehuurde geschikt te maken voor het gebruik door

Huurder. De afgesproken aanpassingen c.q. investeringen zijn de volgende:

- Verhuurder voorziet voor zijn rekening in een vloestofdichte vloer, groot 26 bij 6 meter, een was- en tankinstallatie, inclusief olie en benzine afscheider, op het terrein en in de aanleg van een ad-blue-installatie van 3500 liter;
- Voor rekening van Verhuurder is de tankinstallatie voorzien van een ALX tankregistratiesysteem;
- Verhuurder zal het terrein voor zijn rekening, vóór aanvang van de huurperiode, volledig laten opruimen en alle overbodige materialen doen verwijderen;
- Verhuurder zal zorgdragen voor alle benodigde vergunningen en/of certificaten voor het gebruik van de hiervoor bedoelde was- en tankinstallaties;
- Het gebruik van de hiervoor genoemde voorzieningen door Huurder is in de huurprijs, genoemd in artikel 4, inbegrepen. In de huurprijs is niet opgenomen de door Huurder te gebruiken brandstof voor de voortbeweging van zijn voertuigen.

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', gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

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.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op 14 december 2019 en lopende tot en met 13 december 2029.

3.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

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

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € **69.000,-**, exclusief BTW

zegge: **NEGENENZESTIGDUIZEND** euro

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder **wel/geen**¹⁾ omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.8 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder 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.

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

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 2020 aangepast overeenkomstig 17.1. t/m 17.4 algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 18 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 5 % van de actuele huurprijs.

4.8. Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- | | |
|---|------------|
| - de huurprijs | € 5.750 |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of | € 1.207,50 |
| - de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of | € |
| de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen | € |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € |

totaal € 6.957,50

zegge: **ZESDUIZENDNEGENHONDERDZEVENENVIJFTIGEURO EN VIJFTIG EUROCENT**

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 14 december 2019 tot en met 31 januari 2020. 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 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.

Bankgarantie

5. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op: **N.V.T.**

Beheerder

6.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de teamleider van Beheer Openbare Ruimte & Realisatie, gemeente Appingedam.

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

Bijzondere bepalingen

7.1 Huurder koopt de brandstof in voor de voortbeweging van haar voertuigen en laat die afleveren in de op het gehuurde aanwezige opslagtanks. De kosten voor opslag zijn in de huurprijs inbegrepen.

7.2 Verhuurder garandeert de goede en ongestoorde werking van de tot het gehuurde behorende installaties gedurende de gehele contractperiode. Eventuele storingen van installaties mogen door Verhuurder rechtstreeks door worden gegeven aan de leverancier van deze installaties.

7.3 Ter beveiliging van het verhuurde en daar gestalde bussen of andere goederen, nemen partijen zo nodig afdoende maatregelen, die nader overeengekomen kunnen worden.

7.4 Huurder is verantwoordelijk voor de melding in het kader van het Activiteitenbesluit.

7.5 De verhuurder draagt zorg voor het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan over de huidige staat van het terrein en de aanwezig opstallen. In dit onderhoudsplan is tevens aangegeven welke onderhoudskosten voor Huurder respectievelijk Verhuurder komen.

7.6 Verhuurder garandeert, voor zover van toepassing, dat opstallen of inrichtingen die tot het gehuurde behoren voldoen aan de eisen gesteld in de Arbo-wet. Deze verantwoordelijkheid berust bij huurder voor zover het opstallen of inrichtingen betreft, die door hem zijn geplaatst.

7.7 Verhuurder zal de groenvoorziening op het gehuurde voor zijn rekening doen onderhouden.

7.8 Verhuurder zal ervoor zorgdragen, dat het gehuurde sneeuwvrij wordt gehouden, althans dat het gehuurde in geval van sneeuwval goed toegankelijk blijft en geschikt voor het door Huurder beoogde gebruik. De verhuurder neemt de locatie op in de strooiroute.

7.9 Daar het gaat om de exploitatie van het terrein plus opstallen in het kader van het openbaar vervoer dient daarvoor het terrein te allen tijde opengesteld en toegankelijk te zijn voor reizigers, huurder mag niet eenzijdig het openbare karakter van het terrein beperken. Daarnaast dient Huurder toe te staan dat de buurtbus gebruik maakt van de locatie. Buurtbussen dienen te worden gestald op het niet verhuurde deel.

7.10 Huurder dient toe te staan dat toeristenbussen gebruik maken van de busremise.

7.11 De Verhuurder garandeert een goed werkende wasstraat en is verantwoordelijk voor het onderhoud van de wasstraat. De wasinstallatie mag ook incidenteel gebruikt worden voor het wassen van andere bussen bijvoorbeeld in het geval van storingen en het niet hebben van collega vervoerders van een alternatieve wasplaats in de regio.

7.12 De Verhuurder geeft Huurder toestemming voor het installeren van een wifi installatie ten behoeve van de ov-chipkaart.

7.13 Conform artikel 18.1. van de algemene bepalingen zijn de kosten van gas, water en elektriciteit voor rekening huurder, de facturen worden rechtstreeks naar Huurder gestuurd.

7.14 Verhuurder is verantwoordelijk voor het schoonmaken van de publieke gedeelten van het busstation. De prullenbakken worden door Verhuurder circa driemaal per week geleegd.

7.15 Het onderhoud van de terreinverharding is voor rekening Verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Appingedam, datum

plaats

datum

.....

A.W. Hiemstra
(handtekening verhuurder)

.....

(handtekening huurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen
- grondtekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- meerjarenonderhoudsplan
- rapport van Verhoeve Milieu BV (0-Meting)

Afzonderlijke handtekeningen van huurders 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 huurders: