
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

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.

ONDERGETEKENDEN

de Gemeente Eijsden-Margraten, gevestigd te Breusterstraat 27, 6245 EH Eijsden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.A.M. Akkermans, burgemeester van de Gemeente Eijsden-Margraten, optredend namens het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Eijsden-Margraten krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, handelende in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. datum hierna te noemen: "**Verhuurder**";

en

[firmanaam], gevestigd te [plaatsnaam] en aldaar kantoorhoudende aan [adres] te [plaatsnaam] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam vertegenwoordiger] geboren [geboortedatum] te [geboorteplaats] wonende aan [adres] te [plaatsnaam], hierna te noemen: "**Huurder**";

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer
- omzetbelastingnummer

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder het volgende perceel met opstallen bestemd voor sportieve, recreatieve en andere maatschappelijke doeleinden, welk perceel '**het Gehuurde**' wordt genoemd:

- a. Het zwembad met kantoor- en overige (buiten) ruimtes, genaamd Zwembad De Treffer, gelegen aan de Marathon 6 te Eijsden, kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie D, nr. 5303 (gedeeltelijk), genoegzaam aan partijen bekend;

welk perceel met opstallen nader is beschreven en aangegeven op bijlage van onderhavige overeenkomst en de overige bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering. Het perceel en opstallen worden verhuurd inclusief alle aanwezige installaties en voorzieningen tenzij in onderhavige overeenkomst anders is bepaald. In het proces verbaal van oplevering zullen de staat van gehuurde alsmede de staat van de tot het gehuurde behorende installaties en voorzieningen eventueel worden aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de doeleinden zwembad en/of sportgelegenheid. 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 omschreven gebruik als genoemd in de Beheer- en 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 huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2 van deze overeenkomst en de daarin genoemde Beheer- en Exploitatieovereenkomst.

Voorwaarden en Algemene Bepalingen

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder verklaren een exemplaar van de algemene bepalingen te hebben ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn onverminderd van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur en beëindiging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van tien jaar, ingaande op 1 januari 2014 en lopende tot en met 31 december 2023.

3.2 De Overeenkomst eindigt op de in lid genoemde einddatum zonder dat hiervoor een nadere opzegging- of beëindigingshandeling vereist is, tenzij partijen tenminste 12 maanden voor de einddatum overeenkomen dat de overeenkomst verlengd wordt.

3.3 Verlenging van de overeenkomst is eenmalig mogelijk voor een periode van ten hoogste vijf jaar.

3.4 De huur overeenkomst eindigt tevens op het moment dat de Beheer en Exploitatieovereenkomst eindigt (zie artikel 5 van die overeenkomst).

3.5 De datum van beëindiging van de beheer- en exploitatieovereenkomst geldt tevens als datum waarop het gehuurde door huurder dient te zijn ontruimd.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt ten aanzien van het

onder artikel 1.1 sub a genoemde perceel op jaarbasis	€ 50.000,--	exclusief BTW;
Totaal:	€ 50.000,--	exclusief BTW.

zegge: vijftigduizend euro (hierna te noemen: de 'Huurprijs').

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 19.9 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 het besluit van 14 juli 2009, nr. CPP2008/137M, Staatscourant 2009, 11140, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de Overeenkomst 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 Huurder garandeert verhuurder dat hij het huurobject gebruikt en zal blijven gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig – voor negentig procent (90%) of meer – recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.5 Huurder en verhuurder verklaren dat wordt voldaan aan de voorwaarden, die bij artikel 11 lid 1 onderdeel b onder 5 Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 zijn gesteld voor het kiezen voor een met BTW-belaste verhuur.

4.6 De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 januari overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen, voor de eerste keer per 1 januari van het tweede volledige kalenderjaar volgend op het jaar van in gebruik name.

4.7 Indien in weerwil van het voorgaande voor enig boekjaar van huurder niet (meer) wordt voldaan aan de in artikel 6a lid 5 Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 gestelde voorwaarde, dat huurder het huurobject gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig, voor ten minste negentig procent (90%), recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat, is

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is.

huurder verplicht om verhuurder daarvan binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar van huurder in kennis te stellen door middel van een door huurder ondertekende verklaring en om binnen dezelfde termijn een afschrift hiervan aan de bevoegde fiscale autoriteit te doen toekomen.

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

4.9 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder eventueel te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.9.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijzen zoals genoemd in artikel 4.1
- 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.

4.9.2 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij aldan vastgesteld op een percentage van de actuele huurprijs.

4.10 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 januari 2014 tot en met 31 januari 2014 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 4166,67. Dit bedrag is Exclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2014.

4.11 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.10 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. Voor zover de huurprijs lager is dan de door de Gemeente te betalen exploitatiebijdrage, wordt de huur verrekend met de exploitatiebijdrage.

4.12 De huurprijzen worden vanaf 2015 jaarlijks verhoogd met het indexcijfer 'CBS/CPI alle huishoudens' over het voorgaande kalenderjaar.

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

Leveringen en diensten

5. 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 gas/water/elektra/telefonie/internet en overige soort gelijke kosten zullen met ingang vanaf de datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst voor alle locaties geheel ten laste komen van en gedragen worden door huurder.

Bankgarantie

6. De in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bankgarantie is niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

7.1 In geval van calamiteiten of rampen, is het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten te allen tijde gerechtigd het Gehuurde te vorderen ten behoeve van crisisopvang. Bij een dergelijke vordering, wordt Huurder vergoed in zijn inkomstenderving door de gemeente Eijsden-Margraten.

7.2 De in het gehuurde aanwezige inrichting en inventaris wordt geacht onderdeel uit te maken van het gehuurde. De Huurder draagt zorg voor het onderhoud en de vervanging van de losse inrichting en inventaris gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Na beëindiging van de huurovereenkomst worden de losse inrichting en de losse inventaris weer overgedragen aan de Verhuurder. Partijen komen expliciet overeen dat

het gebruik van de losse inventaris en de losse inrichting geen onderdeel uit maakt van de in rekening te brengen huurprijs.

7.3 Losse inventaris welk zich bevindt in de het gehuurde en welk in eigendom is van de verenigingen en scholen die gebruik maken van het gehuurde wordt niet aan de Huurder overgedragen. De Huurder staat toe en zal te allen tijde toestaan dat deze losse inventaris (dan wel de vervanging hiervan) binnen de het gehuurde blijft en te allen tijde vrij beschikbaar is en zal zijn voor de eerder genoemde verenigingen en scholen.

7.4 Voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald draagt de verhuurder de kosten welke voortkomen uit de eigenaarsverplichtingen en 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.

7.5 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 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 afschrijvingsystematiek 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.

7.6 Partijen zullen het onderhoud uitvoeren volgens het bestaande Meerjarenonderhoudsplan, dat als bijlage .. bij deze overeenkomst is gevoegd. Partijen zijn overeengekomen dat de als bijlage [nummer] bij deze overeenkomst gevoegd demarcatielijst aangeeft welk gedeelte van de in het Meerjarenonderhoudsplan voorkomende werkzaamheden voor rekening van verhuurder respectievelijk huurder komt. Partijen kunnen tevens in gezamenlijk overleg overeenkomen af te wijken van het bepaalde in de demarcatielijst. Elke afwijking dient schriftelijk te worden vastgelegd. De onderhoudstoestand van het Gehuurde dient steeds op of boven kwaliteitsniveau 3 van NEN 2767 gehouden te worden.

7.7 Huurder is verplicht zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen en ontheffingen.

7.8 Huurder dient bij het organiseren van evenementen te beseffen dat hij deze in een gemeentelijke locatie organiseert en dat het karakter van de te organiseren evenementen daarmee in overeenstemming dient te zijn.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

●● Eijsden-Margraten	datum	plaats	datum
.....			

- (handtekening verhuurder)
- (handtekening huurder)

Bijlagen:²⁾

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- overzicht van het Gehuurde en opbouw van de Huurprijs
- meerjarenonderhoudsplanning/en
- demarcatielijst/en

²⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

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.