

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/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 ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Sliedrecht, te dezen, op basis van artikel 171 lid [lidnummer] van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Sliedrecht [datum besluit], hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

[naam exploitant] statutair gevestigd te [vestigingsplaats] en kantoorhoudende te [vestigingsadres], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [kvk nummer] te dezen middellijk rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam], [functie], hierna te noemen '**Huurder**',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Gemeente is eigenaar van de Lockhorst te Sliedrecht, bestaande uit een zalencentrum, een brasserie, een sporthal en een bronbad, met alle daarbij horende voorzieningen, aanhorigheden en installaties;
- Gemeente de exploitatie en het beheer van het Bronbad wenst over te dragen aan een professionele exploitant;
- Gemeente daartoe een Europese openbare aanbesteding heeft georganiseerd;
- Gemeente een aanbestedingsleidraad met bijlagen en [aantal] nota's van inlichtingen heeft opgesteld, tezamen te noemen de "Aanbestedingsstukken";
- Exploitant conform de Aanbestedingsstukken, een aanbieding heeft ingediend die als nummer één in rang is geëindigd op grond waarvan de Gemeente de opdracht definitief aan Exploitant heeft gegund;
- Deze overeenkomst deel uit maakt van een meer omvattende rechtsbetrekking, die Partijen hebben vastgelegd in deze huurovereenkomst en de Exploitatieovereenkomst De Lockhorst;
- Partijen de voorwaarden waaronder de verhuur plaats vindt en hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie nader wensen te regelen en vast te leggen;

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- De verhuur van het Bronbad door deze huurovereenkomst zal worden beheerst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder het Bronbad (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de Sportlaan 1, te Sliedrecht kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie L, nummer 587, ter grootte van in totaal circa 3.302 m².

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als Openbaar Zwembad met bijbehorende voorzieningen.

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.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 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 artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2024 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van ten hoogste 8 jaar en eindigt van rechtswege 31 december 2031.

3.2 Deze huurovereenkomst eindigt op het moment dat de exploitatieovereenkomst eindigt. Door het beëindigen van de exploitatieovereenkomst wordt automatisch ook deze huurovereenkomst beëindigd.

3.3 Partijen komen expliciet overeen dat huurder op het moment van beëindiging het gehuurde ontruimd zal hebben en houden.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 383.000 excl. BTW (zegge: driehonderddrieëntachtigduizend Euro.)

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder wel 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 is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing. De vergoeding wordt gelijkgesteld aan het dan geldende hoge btw-tarief.

4.3 Partijen verklaren 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. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

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.

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 2025 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 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 artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 95.750,-
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ <u>20.107,50</u>
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten	€ 87.000,-
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ <u>18.270,-</u>

Totaal € 221.127,50

zegge: tweehonderd eenentwintigduizend honderdzevenentwintig Euro en vijftig cent.

- 21% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten) € 20.107,50

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 maart 2024 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 221.127,50. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2024.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 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.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- Levering elektriciteit inclusief kosten voor aansluiting, netwerk, levering en meterhuur, voor zowel het hele gebouw als specifiek voor het gehuurde
- Levering gas inclusief kosten voor aansluiting, netwerk, levering en meterhuur voor het gehuurde
- Levering water inclusief kosten voor aansluiting, netwerk, levering en meterhuur voor zowel het gehele gebouw als voor het gehuurde
- Schoonmaak parkeerterrein en eventuele gladheidsbestrijding
- Belastingen en rechten
- Administratiekosten 5%

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6. Huurder zal voor de ingangsdatum middels een concerngarantie van de aandeelhouder aanvullende zekerheid stellen met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op gemeente Sliedrecht.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

8 Deze overeenkomst maakt deel uit van een meer omvattende rechtsbetrekking, die Huurder en Verhuurder hebben vastgelegd in deze huurovereenkomst en de exploitatieovereenkomst De Lockhorst.

Asbest/Milieu

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

11.1 In geval van calamiteiten of rampen, is het Verhuurder te allen tijde gerechtigd het Gehuurde te vorderen ten behoeve van crisisopvang. Bij een dergelijke vordering, wordt Huurder vergoed in zijn inkomstenderving door Verhuurder.

11.2 De in het gehuurde aanwezige inventaris wordt geacht onderdeel uit te maken van het gehuurde. Huurder draagt zorg voor het onderhoud en de vervanging van de inventaris gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt de inventaris weer om niet overgedragen aan de Verhuurder. Partijen komen expliciet overeen dat het gebruik van de inventaris geen onderdeel uitmaakt van de in rekening te brengen huurprijs

11.3 Losse inventaris welk zich bevindt in de het gehuurde en welk in eigendom is van de derden 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 het gehuurde blijft en te allen tijde vrij beschikbaar is en zal zijn voor de eerdergenoemde verenigingen en scholen.

11.4 Investerings in het gehuurde, verbouwingen en dergelijke 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. 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.

11.5 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 resterende boekwaarde van de investering bij beëindiging/afloop van onderhavige huurovereenkomst. Verrekening is alleen mogelijk indien bij het geven van toestemming afspraken over verrekening en een afschrijvingssystematiek zijn overeengekomen.

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

11.7 In afwijking van het bepaalde in artikel 18 van de algemene bepaling zijn de kosten van elektriciteit en gas voor de gehele looptijd van de overeenkomst vastgesteld op:

- € 0,60 per m3 gas, vermeerderd met de wettelijke belastingen en de kosten zoals bedoeld in artikel 5, lid 1
- € 0,11 per KWh elektriciteit, vermeerderd met de wettelijke belastingen en de kosten zoals bedoeld in artikel 5, lid 1

11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 11, lid 2 tot en met lid 5 wordt de kosten voor het onderhoud verdeeld conform de demarcatielijst die als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd.

11.9 In afwijking van artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2025, aangepast conform de Meicirculaire Gemeentefonds voor het betreffende jaar.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Sliedrecht, [datum]
Gemeente Sliedrecht

[exploitant]

[naam]

[naam]

Bijlagen: *)

- ☒ plattegrond/tekening van het gehuurde.
- ☒ proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- ☒ demarcatielijst service- en onderhoudskosten
- ☒ algemene bepalingen.
- ☐ concerngarantie
- ☐ uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- ☒ uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 artikel 2.1.

Handtekening Huurder: