

GEBRUIKSOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

de, gevestigd te, verder te noemen:
....., enerzijds,

en, geboren op te, verder te
noemen: gebruiker, anderzijds

zijn overeengekomen:

Artikel 1. overwegingen

- a. De verantwoordelijke (rechts-)persoon voor de onroerende zaak gelegen aan de / het te (verder te noemen: "de onroerende zaak"), welke onroerende zaak thans leeg staat of reeds in beheer is gegeven, is voornemens binnen overzienbare termijn aan de onroerende zaak een andere functie te geven, respectievelijk de onroerende zaak te slopen en/of te verkopen. De verantwoordelijke (rechts-)persoon voor de onroerende zaak heeft er belang bij de onroerende zaak *tijdelijk* te beschermen tegen risico's van leegstand.
- b. heeft een dienst waarmee aan de in lid a van dit artikel voornoemde wens voldaan kan worden.
- c. Gebruiker en zijn overeengekomen dat gebruiker -als gebruiker- de onroerende zaak onder de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden en gedurende in deze overeenkomst genoemde periode continu in gebruik neemt, teneinde het in lid a van dit artikel genoemde risico van leegstand te voorkomen. De financiële verplichting van de gebruiker jegens is -onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde- nihil. Gebruiker onderkent uitdrukkelijk dat de betalingen als bedoeld in de artikelen 4 leden b, c, d en e niet als betaling van huurpenningen zou kunnen worden gekwalificeerd, en voorts dat deze gebruiksovereenkomst geen huurovereenkomst vormt. Gebruiker verplicht zich derhalve om de onroerende zaak tegen het einde van de gebruiksovereenkomst te ontruimen en leeg en ontruimd ter beschikking te stellen van, zonder dat een beroep op huurbescherming aan de orde zal kunnen zijn. Indien en voor zover de gebruiksovereenkomst wél in enig opzicht als (tevens) een huurovereenkomst zou dienen te worden aangemerkt, onderkent gebruiker uitdrukkelijk dat het een gebruik van de onroerende zaak zou betreffen dat naar zijn aard slechts van korte duur is als bedoeld in artikel 7:232 lid 2 Burgerlijk Wetboek, zodat aan gebruiker ook in dat opzicht geen beroep op huurbescherming zou toekomen. In ieder geval onderkent gebruiker uitdrukkelijk dat een beroep op huurbescherming, gelet op de specifieke aard en het doel van deze overeenkomst, in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
- d. Gebruiker onderkent dat gebruikers, na het beëindigen van deze overeenkomst, niet kan doorplaatsen naar enig ander bij in beheer zijnd pand, ook niet als gebruiker (een) inwonend(e) kind(eren) heeft. Gebruiker erkent voorts dat hij geen recht op herplaatsing van kan verlangen, of zich daarop kan beroepen, óók niet op grond van het hebben van (een) inwonend(e)kind(eren).

Artikel 2. termijnen

- a. Gebruiker zal tijdelijk, maar vooralsnog voor onbepaalde tijd fungeren als gebruiker voor de onroerende zaak vanaf, waardoor voor gedurende deze periode onvoorziene leegstand nooit zal optreden.
- b. Het is gebruiker zonder schriftelijke toestemming van niet toegestaan enige bij de onroerende zaak behorende ruimte te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor deze gebruiksovereenkomst is bedoeld.

- c. Deze overeenkomst kan te allen tijde door worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn van 35 dagen, en door gebruiker met inachtneming van een opzegtermijn van 21 dagen. Opzegging dient schriftelijk plaats te vinden. Indien het gebruik van de onroerende zaak om welke reden dan ook onmogelijk is geworden, kan de overeenkomst met onmiddellijke ingang opzeggen, zonder inachtneming van een opzegtermijn.
- d. Indien deze overeenkomst door opzegging, of anderszins, eindigt, verplicht gebruiker zich uitdrukkelijk de onroerende zaak op de laatste dag van de gebruiksovereenkomst te ontruimen en met al het zijne te verlaten, en de onroerende zaak, in behoorlijke staat, schoon en ontruimd wederom ter beschikking te stellen van de onder ter beschikkingstelling van de sleutels.
- e. Vanaf het moment dat de gebruiksovereenkomst heeft opgezegd is het gebruiker niet toegestaan de gebruiksovereenkomst op te zeggen. Gebruiker dient derhalve tot de dag van oplevering aantoonbaar gebruik te maken van de onroerende zaak.
- f. Voor iedere dag dat de gebruiker niet of niet geheel aan zijn ontruimingsverplichting op grond van artikel 2 lid c, dan wel zijn gebruiksverplichting ingevolge artikel 2 lid d zou hebben voldaan, verbeurt hij ten behoeve van een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 250,-, onverminderd zijn verplichting om de onroerende zaak alsnog te ontruimen respectievelijk (weer) in gebruik te nemen en onverminderd de bevoegdheid van om dier ontruiming respectievelijk ingebruikname in rechte af te dwingen.
- g. Alle bepalingen en verplichtingen als overeengekomen in deze gebruiksovereenkomst blijven gedurende de opzegtermijn volledig van kracht.

Artikel 3, verantwoordelijkheden

- a. bepaalt welke ruimten aan gebruiker ter beschikking worden gesteld.
- b. zal geen verzekering (laten) afsluiten met betrekking tot de onroerende zaak, haar inboedel of haar gebruikers. Risico's van schade aan eigendommen van gebruiker zijn volledig voor rekening van gebruiker, buiten beschouwing gelaten de eventuele aanspraak naar huidig burgerlijk recht op een eventueel bekende dader van schadeveroorzakende handelingen.
- c. Gebruiker zal naast de verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid ook een inboedelverzekering afsluiten voor tenminste de looptijd van deze overeenkomst.
- d. Gebruiker zal zich direct na het ondertekenen van deze gebruiksovereenkomst inschrijven bij het bevolkingsregister van de gemeente waarin het pand zich bevindt, zulks ten behoeve van de gemeentelijke regelgeving en mits deze regelgeving de inschrijving toelaat.
- e. De aan gebruiker ter beschikking gestelde ruimten zullen door gebruiker netjes en als een goed huisvader worden gebruikt, onder erkenning van het belang dat, en de verplichting die heeft, om de onroerende zaak te allen tijde in ongewijzigde toestand aan haar opdrachtgever te kunnen opleveren.
- f. Deze gebruiksovereenkomst is strikt persoonsgebonden. Het is de gebruiker uitsluitend voorafgaande, schriftelijke toestemming van toegestaan om de aan hem / haar ter beschikking gestelde ruimten, of overige delen van het gebouw of complex, geheel of gedeeltelijk te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk bij te worden gedaan.
- g. afstaan, uitlenen of kopiëren van sleutels is zonder toestemming van niet toegestaan.
- h. Gebruiker is gehouden alle hem / haar ter beschikking gestelde sleutels en eventuele kopieën hiervan, en overige tot het pand toeganggevende sleutels bij het einde van de looptijd van deze overeenkomst, binnen 2 dagen over te dragen aan, tenzij om een gewijzigde regeling verzoekt.
- i. Gebruiker zal zich in de onroerende zaak geheel onthouden van het gebruik, telen, verhandelen en voorhanden hebben van middelen die genoemd worden in de Opiumwet, dan wel het verrichten van enige andere activiteit zoals strafbaar gesteld in deze wet. Gebruiker zal er tevens voor zorgdragen dat met zijn goevinden aanwezige derden in de onroerende zaak zich hiervan zullen onthouden.

- j. Schade die tijdens de looptijd van deze gebruiksovereenkomst in of aan de onroerende zaak optreedt, komt voor rekening van gebruiker, behalve in geval van overmacht. Indien meerdere gebruikers gebruik maken van de onroerende zaak, is elk der gebruikers hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele schade. Voor maatregelen ter voorkoming of voor het verhelpen van schade is steeds vooraf de uitdrukkelijke toestemming van noodzakelijk.
- k. Gebruiker is gehouden en een eventueel ter zake dienstverlenende autoriteit per omgaande in kennis te stellen van gebeurtenissen, of handelingen door derden, welke schade aan de onroerende zaak, of aan de belangen van, berokkenen, of zouden kunnen berokkenen.
- l. Gebruiker is gehouden in kennis te stellen van alle gebeurtenissen in of aan de onroerende zaak welke op enigerlei wijze het belang van en/of haar opdrachtgevers zouden kunnen dienen of schaden, zulks ter beoordeling van
- m. Gebruiker zal op geen enkele wijze veranderingen in of aan de onroerende zaak aanbrengen.
- n. Gebruiker is te allen tijde gehouden medewerkers van en door aangeduide andere personen toegang tot de onroerende zaak en al haar opstallen te verlenen, overigens met inachtneming van het bepaalde in artikel 6. Andere dan voorgaand bedoelde personen zal te allen tijde de toegang tot de voormelde onroerende zaak ontegensprekend worden. Dit geldt uiteraard niet voor bezoek voor de gebruikers noch voor ambtenaren die ingevolge de wet het recht hebben in de onroerende zaak binnen te treden.
- o. Gebruiker zal op generlei wijze vertegenwoordigen. Alle verzoeken om informatie van of door gebruiker of opdrachtgever dienen aan te worden gericht.
- p. **FACULTATIEF**
Het is de gebruiker op generlei wijze toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de bij de onroerende zaak behorende NUTS-voorzieningen te gebruiken voor het opladen van een elektrische en/of hybride auto. Voor elke geconstateerde overtreding verbeurt de gebruiker ten behoeve van een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 350,-. Tevens is gerechtigd op grond van deze overtreding deze overeenkomst te beëindigen met inachtneming van de gebruikelijke opzegtermijn.

Artikel 4. (brand)veiligheid

- a. Gebruiker dient de veiligheidsvoorschriften, zoals genoemd in de uitleg behorend bij de overeenkomst, na te leven.
- b. Gebruiker is verplicht rookmelders te plaatsen op iedere woonlaag die door gebruiker als leefruimte is ingericht.
- c. Indien het pand is uitgerust met installaties die een verhoogd risico kunnen geven op de uitstoot van koolmonoxide (bijvoorbeeld open verbrandingstoestellen) dan is gebruiker verplicht om op iedere woonlaag die als leefruimte is ingericht CO-melders te plaatsen. Iedere ruimte waar een open verbrandingstoestel is opgesteld dient te worden voorzien van een aparte CO-melder.
- d. stelt tegen betaling een brandpreventiepakket, alsook extra losse rook- / CO-melders, beschikbaar aan gebruiker.
- e. Gebruiker is zelf verantwoordelijk voor de montage van rook- en CO-melders.
- f. Indien gebruiker de rook- en / of CO-melders niet binnen de voorgeschreven termijn heeft gebracht, dan zal alsnog overgaan tot het plaatsen van de noodzakelijke melders. De kosten van de melders en de plaatsingskosten (inclusief reistijd), worden in dat geval aan de gebruiker doorberekend.
- g. Gebruiker dient met regelmaat, doch minimaal eens per jaar, een controle uit te voeren op de juiste werking van de rook- en / of CO-melders, volgens aanwijzingen op de gebruiksaanwijzing.
- h. wijzingen van medewerkers van ten aanzien van de veiligheid dienen te worden opgevolgd.

- i. Het niet opvolgen van de aanwijzingen, het niet tijdig plaatsen en /of regelmatig controleren van de rook en / of CO-melders of het anderszins niet voldoen aan de veiligheidsvoorschriften levert in geen geval enige vorm van aansprakelijkheid op van jegens de gebruiker.
- j. stelt bij plaatsing een 'informatiekaart calamiteiten' ter beschikking aan gebruiker. Deze informatiekaart dient duidelijk zichtbaar bij de ingang van de onroerende zaak en / of de meterkast te worden opgehangen. Gedurende de gehele periode dat het object gebruikt wordt dient de informatiekaart duidelijk zichtbaar te blijven hangen. In geval van beschadiging of zoekraken van de informatiekaart calamiteiten dient gebruiker dit direct te melden aan

Artikel 5. asbest en Legionella

- a. Indien de aanwezigheid van asbesthoudende en/of asbestverdachte materialen bekend is bij dan wordt gebruiker daarvan op de hoogte gesteld.
- b. Indien er een rapportage voorhanden is van asbesthoudend en/of asbestverdacht materiaal, dan zal gebruiker hiervan een afschrift ontvangen.
- c. Gebruiker zal in geen enkel geval zelf asbest verwijderen dan wel zagen, boren of breken in / van asbesthoudende en/of asbestverdachte materialen.
- d. Gebruiker is gehouden per omgaande in kennis te stellen van schade aan asbesthoudende en/of asbestverdachte materialen, of een vermoeden hiervan.
- e., of medewerkers van, kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor gezondheidsklachten, ziekte of overlijden die in verband worden gebracht met asbest.
- f. Indien er sprake is van een verhoogd risico op legionella, of de Legionella-bacterie is aangetroffen na een legionella-onderzoek, dan wordt gebruiker hiervan op de hoogte gesteld.
- g. is verplicht een periodieke monsternamen van het drinkwater te laten uitvoeren door een gecertificeerd bedrijf, indien er een verhoogd risico op legionellabesmetting is vastgesteld.
- h. Gebruiker is gehouden om na langere afwezigheid de tappunten in zijn / haar leefruimten gedurende 15 minuten te spoelen.

Artikel 6. bezoeken door medewerkers en derden

- a. Per object wordt, indien dat wenselijk oordeelt, maandelijks door een van de medewerkers van bezocht. Deze bezoeken worden vooraf aangekondigd per e-mail. Er dient vooraf door de gebruiker toestemming te worden verleend voor het betreden van de privé gedeelten van de gebruiker.
- b. Een pandbezoek wordt per e-mail aangekondigd. Gebruiker dient binnen 24 uur te reageren op een aankondiging van een pandbezoek. Door een link in de e-mail aan te klikken kan gebruiker akkoord geven op het pandbezoek.
- c. Een pandbezoek kan ook telefonisch worden aangekondigd. In die gevallen kan een gebruiker mondeling akkoord voor een pandbezoek.
- d. Bezoeken door derden worden begeleid door de gebruiker of een medewerker van
- e. Het niet reageren of niet verlenen van toestemming kan leiden tot schadeplechtigheid jegens en / of de eigenaar en kan leiden tot opzegging of dadelijke ontbinding van de overeenkomst.
- f. Het gebruiks- en betredingsprotocol van het Keurmerk Leegstandbeheer is van toepassing op dit artikel.

Artikel 7. financiële verplichtingen van gebruiker

- a. Gebruiker is gedurende de looptijd van deze gebruiksovereenkomst geen vergoeding verschuldigd.
- b. Gebruiker is éénmalig een bedrag van **€ 95,-** verschuldigd als tegemoetkoming in de administratie- en aanvangskosten.
- c. Kleine herstellingen, als bedoeld in artikel BW 7:217 en het besluit kleine herstellingen, zijn voor rekening van de gebruiker. Worden deze herstellingen uitgevoerd door dan zullen deze gefactureerd worden tegen een standaard uurtarief van **€ 75,-** exclusief BTW.

- d. ontvangt bij aanvang van de looptijd van deze overeenkomst een borgsom ter hoogte van **€ 600,-**. Bij correcte beëindiging van deze overeenkomst zal de borgsom aan gebruiker worden geretourneerd, waarbij eventueel nog te betalen kosten met de borg verrekend worden. Dit zal niet eerder gebeuren dan na het verstrijken van ten minste 62 dagen na de laatste incasso betaling. zal de borgsom, indien deze niet reeds voldaan is middels een vorige gebruiksovereenkomst, in één maal, in het begin van de looptijd van deze overeenkomst incasseren.
- e. Alle kosten ten aanzien van het gebruik van nutsvoorzieningen en/of verwarming, alsmede alle de onroerende zaak en/of haar gebruikers belastende heffingen, zijn voor rekening van gebruiker. Gebruiker is verplicht binnen drie werkdagen na het sluiten van deze overeenkomst een contract aan te gaan met een energieleverancier voor de levering van gas, water en elektra ten behoeve van de in gebruik genomen onroerende zaak.
- f. Gebruiker dient zelf zorg te dragen voor aansluiting van telefoon, internet en kabel; de kosten hiervan zijn voor rekening van gebruiker.
- g. (Administratie-)kosten, voortvloeiend uit nalatigheden door gebruiker ten aanzien van de gebruiksovereenkomst, zullen bij gebruiker in rekening gebracht worden.
- h. Gebruiker machtigt om de in leden b, c en d en g van dit artikel vermelde bedragen te incasseren middels een automatische incasso. Mocht gebruiker het niet eens zijn met een in opdracht van uitgevoerde afschrijving, dan is gebruiker gerechtigd om zonder opgaaf van redenen binnen 8 weken deze afschrijving ongedaan te laten maken door de bankinstelling bij welke gebruiker zijn/haar rekening voert. Gebruiker is verplicht hier tevoren van in kennis te stellen. Het storneren van een afschrijving laat onverlet de verplichting van de gebruiker tot tijdige betaling van de krachtens deze overeenkomst aan verschuldigde bedragen en leidt tot verzuim van de gebruiker in het geval dat enige betaling niet tijdig door is ontvangen.
- i. Gebruiker zal zorgdragen voor de ongehinderde incasso door van de verschuldigde bedragen. Indien de incasso van voormelde bedragen gehinderd wordt, zal het voormelde bedrag verhogen met tenminste **€ 20,-** per gebeurtenis wegens administratie, rente- en incassokosten.
- j. Bij herhaalde storneringen dan wel enig betalingsverzuim van gebruiker is gerechtigd deze gebruiksovereenkomst door ontbinding met onmiddellijke ingang te beëindigen. Indien verdere kosten moet maken, ook na de beëindiging van deze gebruiksovereenkomst, wegens het (gerechtelijk) incasseren van achterstallige bedragen, zijn alle kosten hieruit voortvloeiend voor rekening van gebruiker.
- k. Bij nalatigheid van betaling zal een incassobureau worden ingeschakeld. De kosten hiervan zullen bij gebruiker in rekening worden gebracht. Deze bedragen 15% van het aan verschuldigde bedrag, met een minimum van **€ 30,-**.
- l. Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen kunnen jaarlijks geïndexeerd worden aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen kunnen jaarlijks per 1 juli geïndexeerd worden aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, jaargemiddelde, basisjaar 2006=100, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Artikel 8, overige bepalingen

- a. Alle schade welke gebruiker door deze gebruiksovereenkomst eventueel mocht lijden of veroorzaken (zowel voor, tijdens als na de looptijd van deze overeenkomst) is voor risico en rekening van gebruiker. Gebruiker zal, of door gerepresenteerde personen of instanties, ter zake nimmer aanspreken.
- b. Worden taken ten behoeve van het daadwerkelijke gebruik, die niet voor rekening en risico van gebruiker zijn, desondanks door gebruiker uitgevoerd, dan doet hij/zij dit voor eigen rekening en risico. is niet aansprakelijk te achten voor eventuele daardoor ontstane schade.
- c. In algemene zin kan of haar opdrachtgever niet aansprakelijk worden gehouden ter zake van schade of enig ander nadeel die/dat gebruiker lijdt of meent te lijden als gevolg van de ingebruikgeving van de onroerende zaak aan de gebruiker dan wel als gevolg van het einde van deze overeenkomst.

- d. Daar deze gebruiksovereenkomst strikt persoonsgebonden is, kan gebruiker de gebruikstaak nimmer aan een ander overlaten en/of afstaan (geheel noch gedeeltelijk), tenzij daartoe uitdrukkelijke toestemming is verleend door
- e. is gerechtigd om in noodgevallen (met inbegrip van gevallen waarbij gebruiker door afwezigheid niet in staat is aan de in deze gebruiksovereenkomst gestelde termijnen te voldoen) zelf de onroerende zaak te ontruimen. Eventuele aan gebruiker toebehorende roerende goederen die door uit de onroerende zaak verwijderd worden, zullen door worden opgeslagen en zo spoedig mogelijk aan gebruiker worden geretourneerd. Gebruiker zal minimaal 14 dagen tevoren in kennis stellen van een afwezigheid van langer dan 5 dagen.
- f. Gebruiker zal zonder toestemming van nooit een feest of feestelijke bijeenkomst in de onroerende zaak organiseren, of helpen organiseren.
- g. Andere activiteiten dan tijdelijke bewoning (waaronder opslag voor derden en het inrichten of gebruik van een atelier of werkruimte) mogen in de onroerende zaak niet uitgeoefend worden.
- h. Gebruiker zal zonder toestemming van geen ongekooide huisdieren houden.
- i. De privacy van de medegebruikers, omwonenden en eventuele derden dient strikt gerespecteerd te worden. Gebruiker zal dan ook op geen enkele wijze overlast veroorzaken, in welke vorm dan ook, voor de hiervoor genoemden.
- j. Gebruiker gaat er voorshands mee akkoord dat de contactgegevens van gebruiker aan de geaccrediteerde keuringsinstantie van het Keurmerk Leegstandbeheer (KLB) verstrekt ten behoeve van het uitvoeren van de periodieke inspectie.
- k. heeft een klachtenprocedure welke is beschreven op de website van Tevens is aangesloten bij de centrale klachtencommissie van het KLB.
- l. is gerechtigd deze gebruiksovereenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen indien gebruiker niet aan zijn/haar verplichtingen voldoet of onjuiste of onvolledige opgave heeft gedaan.
- m. Door ondertekening van deze gebruiksovereenkomst verklaart gebruiker een afschrift te hebben ontvangen van de toelichting op de gebruiksovereenkomst, de huisregels van en kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan, alsmede object specifieke informatie over de (onderhouds)technische situatie en mogelijk daaruit volgende (veiligheids)risico's.

FACULTATIEF:

Op dit moment is de vergunning Tijdelijke Verhuur Leegstandwet in aanvraag. Op het moment dat de vergunning wordt afgegeven, zal dit gecommuniceerd worden. Deze gebruiksovereenkomst wordt dan direct omgezet naar een huurovereenkomst Tijdelijk Verhuur Leegstandwet.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en getekend te [REDACTED]

.....
(.....)

.....
(gebruiker)