
Afbeelding

DORPSHUIS ----- en -sportzaal-

Model huurovereenkomst
Gemeente Altena – -----

Dit model betreft een concept dat nog invulling en aanpassing behoeft naar aanleiding van onder andere de (overige) selectie-/ aanbestedingsdocumenten, de inschrijving/ aanmelding en zaken die nadere afstemming behoeven tussen partijen.

Inhoudsopgave

Artikel 1	Het Gehuurde, bestemming	2
Artikel 2	Voorwaarden	2
Artikel 3	Duur, verlenging en opzegging	2
Artikel 4	Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode	3
Artikel 5	Kosten van nutsvoorzieningen en servicekosten	4
Artikel 6	Zekerheden	4
Artikel 7	Beheerder	4
Artikel 8	Incentives	5
Artikel 9	Asbest/Milieu	5
Artikel 10	Duurzaamheid/Green lease	5
Artikel 11	Bijzondere bepalingen	5
	<i>Onderhoud</i>	6
	<i>Beheer en exploitatie</i>	6
	<i>Huurder-specifieke afspraken</i>	6
Artikel 12	Bijlagen	6
Bijlage 1	Plattegrond van het Gehuurde	8
Bijlage 2	Energielabel	9
Bijlage 3	Algemene bepalingen	9
Bijlage 4	Demarcatie onderhoud	9
Bijlage 5	Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder	9
Bijlage 6	Kopie paspoort rechtsgelding vertegenwoordiger(s) Huurder	9
Bijlage 7	Beheerovereenkomst MFA -----	9

PARTIJEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Altena gevestigd aan de Sportlaan 170 te (4286 ET) Almkerk, te dezen krachtens het Besluit ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging Altena 2022 gemeentesecretaris – directeuren/teammanagers rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.A. de Koeijer in de functie van teammanager team vastgoed & facilitaire dienstverlening, hierna te noemen: "**Verhuurder**".
2. De Stichting: **AAAAA** gevestigd aan [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar daartoe bevoegde bestuurder, **BBBBB**, gevestigd aan -adres- (0000 XX) -plaats-, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ---- - te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ----, hierna te noemen: "**Huurder**".

Verhuurder en Huurder hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

OVERWEGENDE DAT

- a. Verhuurder eigenaar is van een bouwdeel aan -adres- te -plaats-, gelegen op kadastraal perceel ---- -, bekend onder de naam Dorpshuis;
- b. **BBBB** is door de Gemeente als partij geselecteerd voor de exploitatie van het dorpshuis (en de sportzaal) na aankondiging van de uitvraag in het Gemeenteblad van de gemeente Altena van - datum- met als nummer ----;
- c. **BBBBB** is geselecteerd op basis van -inschrijving/aanmelding- van -datum-;
- d. De Stichting verzorgt per -datum- het beheer en de exploitatie van het dorpshuis (en de sportzaal) en biedt daartoe ruimte en faciliteiten aan verenigingen en de lokale gemeenschap voor activiteiten op het vlak van sport, cultuur en ontspanning en daarbij ontplooit zij ook paracommerciële activiteiten. Partijen sluiten hiertoe in samenhang met de voorliggende huurovereenkomst een exploitatieovereenkomst [REDACTED] (hierna te noemen: "**Exploitatieovereenkomst**");
- e. De Stichting participeert in de MFA als gebruiker van de delen die in de Beheerovereenkomst van de MFA zijn aangemerkt als ---- en conformeert zich aan de afspraken, vastgelegd in de Beheerovereenkomst;
- f. Partijen beogen in deze huurovereenkomst hun wederzijde huur- en beheerafspraken vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN DAT

Huurovereenkomst Dorpshuis -----
Gemeente Altena – AAAA*

.....

Artikel 1 Het Gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna te noemen: "**Gehuurde**"), gelegen aan -adres- in -plaats-, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie -----, perceelnummer -----, plaatselijk bekend als -----. Het Gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen gearafaerde plattegrond. Tot het Gehuurde behoort tevens de buitenruimten die op de plattegrond is benoemd als '-----' en '-----'. 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 dorpshuis ten behoeve van sport en cultureel-maatschappelijke activiteiten zoals vastgelegd in de tussen partijen gesloten of te sluiten Exploitatieovereenkomst.
- 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 2,5 kN/m².
- 1.5 Ten tijde van de ondertekening van deze huurovereenkomst beschikt Verhuurder nog niet over een energielabel als bedoeld in artikel 6.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Verhuurder verstrekt zo spoedig mogelijk een kopie van het energielabel aan Huurder. Partijen hechten de kopie van het energielabel alsdan als bijlage 3 aan deze huurovereenkomst.
- 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.

Artikel 2 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", gedeponeed 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 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.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar met ingang van -datum-.
 - 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder
-

in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van 1 jaar.

- 3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van twaalf maanden. -Artikel nog ter invulling over eventuele verhouding tussen exploitatie- en huurovereenkomst-.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

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

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt per -maand/jaar- op jaarbasis € -----,- (zegge: ----- euro en ----- eurocent).
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Het gestelde in artikel 19 van de Algemene bepalingen is niet van toepassing.
- 4.3 Vervallen.
- 4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5 De huurprijs en vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van diensten en zaken wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2027 aangepast met inachtneming van artikel 4.5.1 van deze huurovereenkomst.
- 4.5.1 Een conform artikel 4.5 van deze huurovereenkomst overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2025=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
- 4.5.2 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
- 4.5.3 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de

Huurovereenkomst Dorpshuis -----
Gemeente Altena – AAAA*

kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

4.5.4 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten bedraagt op de Ingangsdatum op jaarbasis € -----,- (zegge: ----- euro).

4.7 Vervallen.

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

Per betaalperiode van drie kalendermaand(en) bedraagt per januari 2026:

- | | |
|---|------------------|
| • de huurprijs | € ----- |
| • de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van nutsvoorzieningen en servicekosten zoals vastgelegd in artikel 5.1 | Nader te bepalen |

totaal € -----

zegge: tweeduizendvijfhonderd euro en nul eurocent.

4.9 Met het oog op de Ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van -datum- tot en met -datum-.

Huurder zal dit bedrag voldoen binnen twee weken na ondertekening.

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.

Artikel 5 Kosten van nutsvoorzieningen en servicekosten

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen en prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:

-----.

De gemeente verzorgd ook de inboedelverzekering maar de kosten hiervan worden niet doorbelast als servicekosten.

5.2 Verhuurder is bevoegd de in artikel 5.1 bedoelde levering van nutsvoorzieningen en prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Artikel 6 Zekerheden

Niet van toepassing.

Artikel 7 Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op het team Vastgoed van Verhuurder.

-
- 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.

Artikel 8 Incentives

Partijen verklaren dat er tussen Partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst, in de beheerovereenkomst en/of in de bij deze overeenkomsten behorende bijlagen vermeld.

Artikel 9 Asbest/Milieu

- 9.1 Het Gehuurde bevat geen asbest.
- 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.

Artikel 10 Duurzaamheid/Green lease

Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en maar komen geen nadere doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid overeen.

Artikel 11 Bijzondere bepalingen

Exploitatieovereenkomst

- 11.1 Deze overeenkomst vormt een onlosmakelijk geheel met de gesloten of nog te sluiten Exploitatieovereenkomst tussen Partijen met betrekking tot het Gehuurde. Een tekortkoming in de nakoming van de Exploitatieovereenkomst, kwalificeert als tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst.
- 11.2 - Artikel in voorlopige uitwerking: Partijen komen overeen dat een tekortkoming in de nakoming van de Exploitatieovereenkomst, van dusdanig gewicht is dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is.-
- 11.3 Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst zijn Partijen gehouden de verbintenissen uit de exploitatieovereenkomst na te komen.

Onderhoud

- 11.4 In afwijking van artikel 11.2, 11.4 en 11.5 van de Algemene bepalingen hebben Partijen hun onderhoudsverplichtingen in de onderhoudsdemarcatie vastgelegd die als bijlage 4 aan deze huurovereenkomst is gehecht.
- 11.5 Artikel 11.3 van de Algemene bepalingen wordt gewijzigd met dien verstande dat "in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5" wordt vervangen door "in de als bijlage 4 bij de huurovereenkomst gevoegde onderhoudsdemarcatie". Artikel 11.10 van de Algemene bepalingen wordt gewijzigd met dien verstande dat "in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6" wordt vervangen door "in de als bijlage 4 bij de huurovereenkomst gevoegde onderhoudsdemarcatie voor de Huurder en artikel 11.6"

Beheer en exploitatie

- 11.6 Partijen nemen de afspraken in acht die zijn gemaakt in of voortvloeien uit de Beheervereenkomst.
- 11.7 Bij een tegenstrijdigheid tussen de huurovereenkomst en de Beheervereenkomst prevaleren de verbintenissen uit de huurovereenkomst.

Huurder-specifieke afspraken

- 11.8 Huurder is in afwijking van het gestelde in artikel 12.2 (van de Algemene bepalingen verplicht om vooraf toestemming te vragen voor alle veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde waaronder ook de buitenruimte wordt begrepen. Voor het overige zijn alle bepalingen van artikel 12.1 tot en met 12.15 (Veranderingen en toevoegingen door Huurder) van toepassing.

Artikel 12 Bijlagen

- 12.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze huurovereenkomst:
- Bijlage 1: Plattegrond van het Gehuurde;
 - Bijlage 2: Kopie energielabel (toe te voegen zodra beschikbaar);
 - Bijlage 3: Algemene bepalingen;
 - Bijlage 4: Demarcatie onderhoud;
 - Bijlage 5: Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder;
 - Bijlage 6: Kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) Huurder;
 - Bijlage 7: Beheervereenkomst MFA ----- gedateerd -datum-.
- 12.2 In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en deze huurovereenkomst, prevaleert de huurovereenkomst. In geval van strijdigheid met de Beheervereenkomst (bijlage 7) geldt het bepaalde in artikel 11.12.

Huurovereenkomst Dorpshuis -----
Gemeente Altena – AAAA*

.....

Aldus in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en getekend:

Gemeente Altena

Datum: _____

De heer/ mevrouw -----
-functie-

Plaats: _____

Stichting 

Datum: _____

De heer/ mevrouw -----
Namens -----

Plaats: _____

Afzonderlijke handtekening(en) 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(en) Huurder:

Stichting -----

De heer/ mevrouw -----
Namens -----

Huurovereenkomst Dorpshuis -----
Gemeente Altena – AAAA*

Bijlage 1 Plattegrond van het Gehuurde

Huurovereenkomst Dorpshuis -----
Gemeente Altena – AAAA*

Bijlage 2 Energielabel

Het Energielabel wordt na de oplevering toegevoegd aan deze huurovereenkomst.

Bijlage 3 Algemene bepalingen

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21.

Bijlage 4 Demarcatie onderhoud

Bijlage 5 Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder

Bijlage 6 Kopie paspoort rechtsgelding vertegenwoordiger(s) Huurder

Bijlage 7 Beheerovereenkomst MFA -----
