

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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek. U kunt dit model terugvinden op de website van de ROZ: www.roz.nl. Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website www.roz.nl. Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

CONCEPT

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 gemeente Elburg, zetelend te (8080 AB) Elburg aan de Zuiderzeestraatweg Oost 19, ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer J.N. Rozendaal, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. dd/mm/jjjj hierna te noemen: "Verhuurder",

EN

Stichting Cultuureducatie Elburg, zetelend te Elburg, vertegenwoordigd door haar voorzitter, **gevestigd** te Elburg

hierna te noemen '**Huurder**',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De gemeente is eigenaar van het pand De Wimpel 4a te Elburg, in dit pand is Muziekschool De Spelerij gevestigd
- B. Muziekschool de Spelerij is een gemeentelijke muziekschool die uiterlijk op 1 september 2021 bij besluit van het College van B&W en de Raad d.d. 5 juli 2021 een zelfstandige stichting zal zijn, en wel de Stichting Cultuureducatie Elburg.
- C. De Stichting Cultuureducatie Elburg wil het gebruik van het pand op de locatie De Wimpel 4a te Elburg voortzetten en daartoe een huurovereenkomst aan gaan met de gemeente Elburg.
- D. De Stichting Cultuureducatie Elburg wil in het pand De Wimpel 4a te Elburg muzieklessen blijven geven en de administratie/baliefunctie zal vanuit in de ontwikkeling van het Centrum voor Cultuur op de locatie Museum Elburg en VVV-Elburg opgepakt gaan worden.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **De Wimpel 4a (8081 JS) te Elburg kadastraal bekend gemeente Elburg sectie A nummer 3943. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening**

1.2 Het gehuurde heeft als hoofdbestemming het geven van lessen en workshops in het kader van culturele educatie en participatie.

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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

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.

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 september 2021 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor onbepaalde tijd.

3.2 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder zes maanden voor het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van één jaar.

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

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 19.580 (zegge: negentienduizend vijfhonderd en tachtig euro).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder ~~wel/niet~~ 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.

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 januari tot en met december.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2022 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 €19.580

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

Totaal €19.580

zegge: negentienduizend en vijfhonderd en tachtig euro.

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 september 2021 tot en met 31 december 2021 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 6.526.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 31 december 2021.

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 Er worden door verhuurder geen zaken of diensten geleverd.

Zekerheden (borg of bankgarantie gesteld bij huidige overeenkomst?)

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:

~~[een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van*]~~ een bedrag van € (zegge:.....).

6.2 Over de waarborgsom wordt ~~[wel / geen*]~~ rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op 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.

Incentives

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

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 Huurder aanvaard het gehuurde in de staat waarin het zicht bevindt, met alle, bekende of onbekende, kwaliteiten, eigenschappen gebreken, lasten en beperkingen.

12.1 Huurder is gehouden om het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden conform de demarcatielijst welke als bijlage is toegevoegd aan deze overeenkomst.

12.2 Jaarlijks dient er een overleg plaats te vinden tussen de gemeente en de stichting over het planmatig onderhoud. Het onderhoud vindt plaats conform de huurovereenkomst en de demarcatielijst.

13 Verhuurder heeft te allen tijde aanspraak op toegang tot het gehuurde en huurder draagt ervoor zorg dat verhuurder dit recht daadwerkelijk kan effectueren.

14 Het is huurder niet toegestaan om verbouwingen te laten uitvoeren ten aanzien van het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder. Verleende toestemming laat onverlet dat huurder ook dient te beschikken over de vereiste publiekrechtelijke vergunningen. Verhuur draagt zorg voor het aanvragen van de omgevingsvergunningen.

15 Het is huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke instemming van verhuurder reclame-uitingen aan te brengen aan de buitenzijde van het gehuurde.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud

Elburg datum
(naam Verhuurder)

Elburg datum
(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde
- [] demarcatielijst
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [] algemene bepalingen
- [] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder
- [] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- [] kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder***]
- [] kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder***]

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

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 artikel 2.1.

Handtekening[en*] Huurder[s*]:

CONCEPT

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder