

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

(en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek)

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Steenwijkerland, gevestigd Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk, ten deze rechtsgeldig krachtens de mandaatregeling 2011 zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, laatst gewijzigd op 8 februari 2012, vertegenwoordigd door de heer ing. D. Harssema, in zijn hoedanigheid van teamleider ontwikkeling, afdeling ruimtelijke en economische ontwikkeling,

hierna te noemen 'verhuurder',

en

Stichting De Meenthe

Statutair gevestigd en kantoorhoudende te Stationsplein 1, 8331 GM Steenwijk, hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 05026681
omzetbelastingnummer

vertegenwoordigd door de heer W.J.B. ten Kate en mevrouw I.A. Bakker in de hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en secretaris.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. **Het gehuurde, bestemming**
- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan het Stationsplein 1 te Steenwijk, kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E nummer 7501, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekeningen.
- 1.2. Verhuurder zal het gehuurde aan huurder in goede staat, zonder gebreken en geschikt voor het beoogde gebruik ter beschikking stellen. Het verhuurde wordt bij aanvang van de onderhavige overeenkomst behoudens uitdrukkelijke afwijking in deze overeenkomst, geacht te zijn opgeleverd en door huurder te zijn aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor de onroerende zaak wordt geacht aan huurder het genot te verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag en mocht verwachten. Enige tekortkomingen op het moment van aflevering dan wel na ingebruikneming worden geacht geen gebrek te zijn in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.
- 1.3. Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als multifunctioneel zalencentrum, inclusief theater, ten behoeve van culturele,

maatschappelijke en recreatieve activiteiten en sport beoefening met inachtneming van de statuten van huurder.

- 1.4. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven als omschreven in artikel 1.3.
- 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

2. Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A Burgerlijk Wetboek', gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage 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 2.1. wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

1. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd ingaande op de datum van levering van het erfpachtrecht dat op het gehuurde gevestigd is door huurder aan verhuurder.
- 3.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 1 jaar.
- 3.3 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

2. Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € XXX zegge: XXX.
- 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.
- 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 omzetbelaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de 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 de 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 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2017 aangepast overeenkomstig 17.1 t/m 17.3. algemene bepalingen.
- 4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen 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 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - 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;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
 - de overige belastingen, lasten, heffingen, premies en dergelijke op grond van artikel 20 van de algemene voorwaarden;
 - .
- 4.8. 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 19.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat vastgesteld op % van de actuele huurprijs.
- 4.9. Per betaalperiode van [invullen periode, bijvoorbeeld per kwartaal of maandelijks] kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst de huurprijs:
- | | |
|--|---------|
| - de huurprijs | € |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € |
| - de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2. indien geen met omzet belaste verhuur wordt overeengekomen | € |
| - de in 4.8 genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen | € |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgende bijkomende leveringen en diensten met daarover verschuldigde omzetbelasting | € |
| - de overige belastingen, lasten, heffingen, premies
(zie artikel 20 van de algemene voorwaarden) variërend per jaar | € |
| - | € _____ |
| Totaal | € _____ |
- Zegge: vermeerderd met de overige belastingen, lasten, heffingen, premies op grond van artikel 20 van de algemene voorwaarden.
- 4.10. De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode tot en bedraagt € . Dit bedrag is inclusief 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 .

- 4.11. Na wordt het bedrag betaald zoals genoemd in artikel .
- 4.12. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 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.
- 4.13. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

5. **Leveringen en diensten**

De zinsnede “, tenzij het gehuurde ... zorgdraagt” van de laatste zin van artikel 18.1 van de algemene voorwaarden is niet van toepassing. Artikel 18.1 luidt dan als volgt:

“Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten.”

6. **Bankgarantie**

- 6.1 Niet van toepassing.

7. **Beheerder**

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op verhuurder.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

8. **Bijzondere bepalingen:**

Artikel 11.4 lid b van de algemene bepalingen wordt vervangen door:

“b. Onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende buitentrappen, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;”

Artikel 11.4 lid c van de algemene bepalingen wordt vervangen door:

“c. het verrichten van het jaarlijks onderhoud, het vervangen van onderdelen en vernieuwing van de verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties;
het verrichten van periodieke inspecties, volgens de wettelijke vereisten, aan de elektrische-, brandmeld- en beveiligingsinstallatie;”

Artikel 11.5 lid f van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

Artikel 11.5 lid g van de algemene bepalingen wordt vervangen door:

“g. het herstellen van storingen aan de verwarming- en luchtbehandeling installaties, alsmede het periodiek laten keuren en onderhoud verrichten aan de uitschuifbare tribune, lift- en toneel installaties, waaronder mede begrepen het vernieuwen van onderdelen. Deze

werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door de verhuurder zijn goedgekeurd;"

Artikel 11.5 lid h van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

Artikel 11.5 lid i van de algemene bepalingen wordt vervangen door:

"i onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering, vloerbedekking en inrichting als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;"

Artikel 11.5 lid k van de algemene bepalingen wordt vervangen door:

"k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, platte daken, alle afvoeren, rioleringen tot aan het gemeentelijk hoofdriool van het gehuurde en het reinigen van ventilatie kanalen."

Artikel 11.10 van de algemene bepalingen is niet van toepassing

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats :

Datum:

Naam:

(handtekening verhuurder)

Plaats :

Datum:

Naam:

(handtekening huurder)

Afzonderlijke handtekening van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen als genoemd in artikel 2.1.

Naam:

(handtekening huurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen
- tekeningen van de gehuurde bedrijfsruimte

