

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 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, **Tulp Nederland B.V.**, gevestigd te Zwolle, 5.1.2e aan het 5.1.2e ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69889341, rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e hierna te noemen **'Verhuurder'**,

en

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Tubbergen**, gevestigd te Tubbergen, (7651 CV) aan het Raadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08215565, rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.H.M. Hermans-Vloedveld, waarnemend burgemeester, hierna te noemen: **'Huurder'**,

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Huurder belast is met de opvang van asielzoekers en/of vluchtelingen en/of andere door dan wel ten behoeve van Huurder aangewezen doelgroepen (verder in deze huurovereenkomst samengevat aangeduid als: **'vluchtelingen'**) en uit dien hoofde behoefte heeft aan opvang- annex huisvestingslocaties;
- Verhuurder eigenaar is van het pand staande en gelegen aan de 5.1.2e Tubbergen, kadastraal bekend gemeente Tubbergen, sectie L, nr. 6563 en 6564, hierna te noemen: **'het gehuurde'**;
- Huurder ten behoeve van de opvang van 50 Oekraïense vluchtelingen het gehuurde voor bepaalde tijd wenst te huren (met uitzondering van het gedeelte op de begane grond waar een kapsalon is gevestigd). Er start z.s.m. een procedure voor vergunning voor strijdig gebruik van het pand aan de 5.1.2e In afwachting van de definitieve vergunning wordt het verblijf van Oekraïense vluchtelingen gedoogd. De kosten van de procedure zijn voor rekening van Huurder.
- Huurder is ermee bekend dat in het gehuurde inventaris aanwezig is die niet in eigendom is van Verhuurder. Verhuurder is niet verantwoordelijk voor deze inventaris en iedere aansprakelijkheid van Verhuurder met betrekking tot deze inventaris is uitgesloten;
- Verhuurder en Huurder in onderhandeling zijn getreden over de voorwaarden van een te sluiten huurovereenkomst, daarover overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna **'gehuurde'**), gelegen 5.1.2e **Tubbergen, kadastraal bekend gemeen** 5.1.2e **Tubbergen, sectie L, nummers 6563 en 6564 ter grootte van in totaal circa 850m² v.v.o. bestaande uit** 5.1.2e **paraaf Verhuurder** 5.1.2e **paraaf Huurder**

26 kamers, een gemeenschappelijke ruimte, kantoorruimte en beheerderswoning op de begane grond inclusief buitenruimte.

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 **tijdelijke opvang van 50 Oekraïense vluchtelingen, exclusief kinderen tot vijf jaar en inclusief de hieraan ondersteunende services, zoals het verzorgen van ontbijt, schoonmaak, levering van bedlinnen het wekelijks verschonen daarvan, verzorgen van nachtbewaking van 20.00 uur tot 8.00 uur.**

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.

Er start z.s.m. een procedure voor de vergunning voor strijdig gebruik van het pand aan de Grotestraat 34-36. In afwachting van een vergunning voor strijdig gebruik wordt het verblijf van Oekraïense vluchtelingen gedoogd.

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 **geen** 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 2023** en is aangegaan voor **een vaste periode en loopt tot 1 april 2024.**

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt de huurovereenkomst telkens met 6 maanden verlengd. Uiterlijk in december 2023 vindt er een gesprek plaats tussen partijen om eventuele verlenging te bespreken.

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 met inachtneming van een termijn van 3 maanden.

3.4 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 €

5.1.2b

per maand inclusief services (zegge:

5.1.2b

), te voldoen bij vooruitbetaling. Deze huurprijs is vastgesteld op basis van de huisvesting van maximaal 50 vluchtelingen exclusief kinderen tot 5 jaar. Indien en voor zover meer vluchtelingen gehuisvest zullen worden in het gehuurde, dan worden er naar rato van het extra aantal vluchtelingen en aanvullende nieuwe schriftelijke afspraken gemaakt tussen Huurder en Verhuurder.

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** 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 rechtsoptolger(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. Als vergoeding voor compensatie van

paraaf Verhuurder

5.1.2e

paraaf Huurder

5.1.2e

omzetbelasting is overeengekomen een bedrag gelijk aan 10% van de verschuldigde huur, welk bedrag maandelijks aan Huurder in rekening zal worden gebracht.

~~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.~~ **Niet van toepassing**

~~4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.~~ **Niet van toepassing**

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd (CPI, 2015 = 100) voor het eerst met ingang van 1 april 2024, tenzij er andere schriftelijke afspraken worden gemaakt, e.e.a. 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, tenzij in onderhavige Overeenkomst anders overeengekomen.

~~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 **1 (één) kalendermaand** bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs inclusief services

€ 5.1.2b -
- Btw compensatie

€ 5.1.2b -
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten

€ 5.1.2b - excl. btw

totaal

€ 5.1.2b - excl. btw

zegge:

5.1.2b

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 januari 2023** tot en met **31 januari 2023** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €

5.1.2b

inclusief het voorschot servicekosten (en exclusief het over het voorschot verschuldigde btw).

Huurder zal dit bedrag voldoen uiterlijk op **31 december 2022**.

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 uitdrukkelijk anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen vrij van omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

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

- De volgende services zijn inbegrepen in de huurprijs van €

5.1.2b

:
- Ontbijt;
- Schoonmaak (binnen het gehuurde);
- Leveren en wekelijks wassen bedlinnen;
- Nachtbewaking van 20.00 uur tot 8.00 uur;

De exacte invulling van de services tussen Huurder en Verhuurder worden schriftelijk vastgelegd

5.1.2e

paraaf Verhuurder

paraaf ~~Huurder~~

5.1.2e

De volgende zaken en diensten zijn niet inbegrepen in de huurprijs en worden afzonderlijk in rekening gebracht:

- Kosten energieverbruik Gas/Water/Elektra en alle daarbij behorende bijkomende onkosten (vastrecht, meetdiensten, energiebelastingen, evt. extern energiemanagement e.d.), deze zaken worden in rekening gebracht middels een voorschot van € 5.1.2b per maand, en na één (1) jaar wordt afgerekend op basis van werkelijk gebruik/gemaakte kosten dan wel bij het einde van deze huurovereenkomst.
- Onderhoud van alle aanwezige gebouw gebonden technische installaties (o.a. CV, mechanische ventilatie, luchtbehandeling, koeling, brandmeld/ontruiming, beveiliging, hydrofoor, automatische deuren, toegangscontrolesysteem, evt. slagboom);
- Onderhoud (incl. keuringen/inspecties) van de elektrotechnische installatie;
- Gebruikersheffingen en -belastingen van overheidsinstanties (indien bij Verhuurder in rekening gebracht);
- Schoonmaakkosten buitenzijde periodiek (gevels, daken, goten);
- Overige Huurders-/gebruikerskosten;
- Internet;

Bovenstaande lijst is niet limitatief, Verhuurder kan punten toevoegen of verwijderen in overleg met Huurder. Deze toevoegingen worden nader afgesproken tussen Huurder en Verhuurder.

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

6.1 Huurder zal uiterlijk op 31 december 2022 een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 5.1.2b

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als (technisch) 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.

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.

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. Niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

Opleveringsniveau bij aanvang en bij einde huurovereenkomst

11.1 Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt de staat van het gehuurde vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering. Huurder accepteert het gehuurde in de huidige staat waarin het zich bevindt en kan geen aanspraak maken op aanpassingen en/of verbeteringen op kosten van Verhuurder. Indien Huurder aanpassingen en/of verbeteringen wenst aan het gehuurde, kan Huurder die aanpassingen en/of verbeteringen op eigen kosten doorvoeren, mits Verhuurder

paraaf Verhuurder

5.1.2e

paraaf Huurder

5.1.2e

daarvoor op voorhand schriftelijk akkoord verleent. Het proces-verbaal van oplevering bij aanvang van de huurovereenkomst is opgenomen als bijlage 2 bij deze huurovereenkomst.

11.2 Bij het einde van de huurovereenkomst wordt de staat van het gehuurde opnieuw vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde zal in dezelfde staat worden opgeleverd als bij aanvang van de huurovereenkomst. Indien er schade wordt geconstateerd aan het gehuurde en/of aan de zaken die zich in het gehuurde bevinden die niet al bij de aanvang van de huur bestond, dan is Huurder aansprakelijk voor de (kosten van) vervanging en/of herstel. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden die betrekking hebben op de door Verhuurder veroorzaakte schade aan eigendommen van deze derden die in het gehuurde aanwezig zijn.

11.3 Huurder is aansprakelijk voor iedere schade die gedurende de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan, daaronder nadrukkelijk tevens begrepen schade veroorzaakt door in het gehuurde aanwezige vluchtelingen en/of andere bewoners. Schade die het gevolg is van onoordeelkundig gebruik van het gehuurde en de installaties van het gehuurde (waaronder, doch niet uitsluitend, de afvoeren, leidingen en riolering) door vluchtelingen en/of bewoners, komen nadrukkelijk ook voor rekening van Huurder.

11.4 Huurder vrijwaart Verhuurder voor eventuele schade van (vluchtelingen en/of andere bewoners van) Huurder die wordt veroorzaakt door de staat van het gehuurde.

Vergunningen

12 Huurder is zelf verantwoordelijk voor de verkrijging van de noodzakelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen om het gehuurde conform de overeengekomen bestemming te exploiteren en te gebruiken.

Sleuteloverdracht

13 Indien deze huurovereenkomst volledig door beide partijen is ondertekend en Huurder de volledige waarborgsom heeft gestort vindt de sleuteloverdracht plaats op 23 december 2022.

Voorkeursrecht van koop

14.1 Verhuurder geeft hierbij aan Huurder voor de duur van deze huurovereenkomst, eventuele verlengingen daaronder begrepen, een voorkeursrecht van koop met betrekking tot het huurobject. Ten aanzien van dit voorkeursrecht van koop gelden de in dit artikel opgenomen voorwaarden.

14.2 In geval van voorgenomen verkoop van het huurobject zal Verhuurder dit eerst aan Huurder bij te koop aanbieden voor een daarbij door Verhuurder te noemen en te bepalen koopsom k.k. zonder voorbehoud van financiering. Huurder heeft gedurende twee maanden na de ontvangst door hem hiervan de gelegenheid om dit aanbod voor de daarbij genoemde koopsom k.k. schriftelijk te aanvaarden zonder voorbehoud van financiering. Door deze aanvaarding moet binnen één maand een schriftelijke koopovereenkomst tussen partijen worden ondertekend.

14.3 Bij gebreke van aanvaarding door Huurder van het in 14.2 bedoelde aanbod binnen de in die bepaling genoemde termijn of bij het niet tijdig tot stand komen van de schriftelijke koopovereenkomst, heeft Verhuurder ongeacht of/wanneer Huurder binnen die termijn het aanbod heeft verworpen dan wel daarop niet heeft gereageerd, het recht om het huurobject aan een derde of aan derden te verkopen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**

Plaats:
Datum:

.....
Tulp Nederland B.V.
5.1.2e

paraaf Verhuurder

5.1.2e
Plaats: Tubbergen
5.1.2e
Datum: 21 december 2022
5.1.2e

Gemeente Tubbergen
J.H.M. Hermans-Vloedveld
waarnemer
burgemeester
5.1.2e

para
5.1.2e

Bijlagen:

- [1] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [2] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen in eerste week januari)
- [3] algemene bepalingen.
- [4] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder (volgt eerste week januari)
- [5] kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder.
- [6] document invulling services

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.

5.1.2e

Handtekening Huurder:

5.1.2e

Gemeente Tubbergen
J.H.M. Hermans-Vloedveld

5.1.2e

waarnemend burgemeester

5.1.2e

paraaf Verhuurder

5.1.2e

paraaf Huurder

5.1.2e