

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 - waarbij artikel 4.5 in april 2024 is aangepast - en op 8 april gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2024 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:

- 1] de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Roosendaal**, gevestigd te Roosendaal, kantoorhoudende aan Stadserf 1 te (4701 NK) Roosendaal (postadres: Postbus 5000, 4700 KA, Roosendaal), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164788, te dezen op basis van het algemeen mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit 2022 van Gemeente Roosendaal vertegenwoordigd door [REDACTED], medewerker beleidsuitvoering I (adviseur grondzaken) bij de Groep Ruimte Wonen Grond, en handelend ter uitvoering van het besluit van of namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Roosendaal van <datum>, hierna te noemen: '**Verhuurder**',

en
- 2] De stichting **Stichting Dorpshuis Nisipa**, statutair gevestigd te Roosendaal/Nispen en kantoorhoudende aan de Bergebaan 8 te (4708 AN) Nispen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41104386, hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - [REDACTED], geboren op [REDACTED], in zijn functie van penningmeester;
 - [REDACTED], geboren op [REDACTED], in zijn functie van voorzitter;hierna te noemen: '**Huurder**'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- i. Verhuurder is eigenaar van het pand c.a. gelegen aan het Kerkplein 1 te (4709 BJ) Nispen, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie F, nummer 3186;
- ii. Verhuurder voornoemd pand c.a. na aankoop heeft verbouwd tot een multifunctioneel centrum;
- iii. Verhuurder wenst voornoemd pand en een gedeelte van de daarbij behorende buitenruimte onder voorwaarden aan Huurder te verhuren;
- iv. Partijen wensen de voorwaarden betreffende de huur in deze huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen,

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder het pand, zijnde een multifunctioneel centrum (het voormalige Heilige Maria Hemelvaartkerk) met ondergrond en omliggend terrein, gelegen aan het Kerkplein 1 te (4709 BJ) Nispen, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie F, nummer 3186 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 4.063 m², waarbij sprake is van 1.313 m² b.v.o., hierna te noemen: het '**Gehuurde**'. Het zogenoemde 'Lijkenhuisje' is uitgezonderd van verhuur.

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 buurthuis en passend binnen de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarnaast zal Huurder in het multifunctioneel centrum alleen activiteiten verrichten die passen binnen de maatschappelijke functie. Alle activiteiten ter plaatse dienen uitsluitend te worden verricht ten behoeve van de lokale gemeenschap van de gemeente Roosendaal. Artikel 11.2 is hier tevens op van toepassing.

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.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **[wel / niet]** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde (**bijlage 3**).

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

3.2 n.v.t.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van zes 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 op jaarbasis € 78.780 (zegge: achtenzeventigduizend zevenhonderdtachtig euro).

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 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 geen met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt geen 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.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum, aangepast met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst.

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 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 (2015=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.

4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

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 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 drie kalendermaanden bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 19.695
totaal	€ 19.695

zegge: negentienduizend zeshonderdvijfennegentig euro.

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van..... tot en meten is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op.....

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

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

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 voor de ingangsdatum geen bankgarantie doen stellen / geen waarborgsom betalen.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de technisch beheerder gemeentelijk vastgoed van de gemeente Roosendaal, [REDACTED] of [REDACTED] Bereikbaar via 0165 57 91 11.

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 bekend dat in het gehuurde vóór verbouwing tot multifunctioneel centrum asbest is verwerkt. De aanwezige asbest zal tijdens de verbouwing van het gehuurde verwijderd worden volgens de wettelijke voorschriften.

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.

Bijzondere bepalingen

11.1 Verhuurder zal vóór de ingangsdatum van onderhavige overeenkomst voor rekening van Verhuurder nog de werkzaamheden uitvoeren in of aan het Gehuurde, zoals omschreven in het als **bijlage 4** aan onderhavige overeenkomst gehechte overzicht (samenwerkingsovereenkomst). Het Gehuurde wordt hiermee verbouwd tot multifunctioneel centrum.

11.2 In afwijking van artikel 6 van de hiervoor gemelde algemene bepalingen is Huurder bevoegd het Gehuurde onder te verhuren aan maatschappelijke instellingen, verenigingen en organisaties en commerciële partijen. Daarnaast is Huurder bevoegd een gedeelte van het Gehuurde (partijen genoegzaam bekend) onder te verhuren aan een fysiotherapiepraktijk, namelijk [REDACTED], waarvan de huurovereenkomst tussen Huurder en de fysiotherapiepraktijk als bijlage 5 aan deze huurovereenkomst is gehecht. Commerciële partijen die gebruik maken van (ruimten in) het Gehuurde dan wel diensten ter plaatse aanbieden dienen een marktconforme huur te betalen.

11.3 Huurder zal met ingang van de ingangsdatum als contractant optreden inzake de gas-, water- en elektriciteitsaansluiting.

11.4 Het omliggend terrein van het Gehuurde wordt door Huurder onderhouden, met uitzondering van de op het Gehuurde staande bomen. Het is Huurder niet toegestaan bomen te kappen danwel hierin wijzigingen aan te brengen. Huurder dient Verhuurder te allen tijde toegang te verlenen voor het onderhouden en inspecteren van de op het terrein staande bomen. Indien Huurder wijzigingen wenst aan te brengen aan het omliggend terrein, dient dit in overleg met en met toestemming van de groenbeheer van Verhuurder plaats te vinden. Voorafgaand aan de ingangsdatum van de huur kan een nul-meting plaatsvinden van het omliggend terrein. Bij het einde van de huur dient het omliggend terrein in dezelfde staat terug opgeleverd te worden door de Huurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud

Plaats: datum:
Gemeente Roosendaal

.....
[REDACTED]

Plaats: datum:
Stichting Dorpshuis Nisipa

.....
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Bijlagen:

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- [] energielabel.
- [] overzicht door Verhuurder uit te voeren werkzaamheden aan het Gehuurde.
- [] huurovereenkomst Huurder en fysiotherapiepraktijk [REDACTED]
- [] algemene bepalingen.
- [] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- [] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.

Afzonderlijke handtekeningen 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.

Handtekeningen Huurder: