
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

- De Gemeente Krimpenerwaard

gevestigd/wonende te

-

hierna te noemen 'verhuurder',

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer
- vertegenwoordigd door

EN

- de Stichting Regionaal Opleidingscentrum ROC Zadkine

gevestigd/wonende te

- Rotterdam

hierna te noemen 'huurder',

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer
- omzetbelastingnummer **nvt**
- vertegenwoordigd door

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen

-

- kadastraal bekend

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als schoolgebouw voor de zilvervakschool

-

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt

-

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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.

Duur, verlenging en opzegging

- **3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 15 jaar, ingaande op _____ en lopende tot en met _____.
- **3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met _____.
- Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens _____ jaar.
- **3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- **3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- **4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 326.600,85
- zegge:
- **4.2** Partijen komen overeen dat verhuurder **geen**¹⁾ 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 zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- **4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. 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 _____ tot en met _____
- **4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari _____ voor het eerst met ingang van 2017 _____ aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.
- **4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- **4.7.1** 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;
- -
- -
- **4.7.2** 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en
- wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ..% van de actuele huurprijs.

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is.

- 4.8. Per betaalperiode van 12 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- - de huurprijs €
- - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of €
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of €
- de in 4.7.2. 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 verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting €
- - €
- - €

• totaal €

• zegge:

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € . 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 .

4.10 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.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen

- -
- -
- -

Bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen

- vastgesteld op [NVT]
- zegge: .

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op

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.

Bijzondere bepalingen

8.

- De huur vangt aan één maand nadat de renovatiewerkzaamheden aan het gehuurde aan verhuurder zullen zijn opgeleverd, doch niet eerder dan de in artikel 3.1 voorziene datum. Verhuurder zal huurder op de hoogte houden van de voortgang van de werkzaamheden en deze informeren, zodra redelijkerwijs te voorzien is dat deze niet één maand voor de in artikel 3.1 voorziene datum kunnen worden opgeleverd. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade of nadeel aan de zijde van Huurder, hoegenaamd ook, als gevolg van een latere oplevering c.q. aanvang van de huur dan in artikel 3.1 voorzien.

In afwijking van artikel 6 stort ROC voorafgaand aan de ingangsdatum van de huur een waarborgsm onder de gemeente gelijk aan één maal de jaarhuur.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

- plaats datum

.....

- (handtekening verhuurder)

- plaats datum

.....

- (handtekening huurder)

Bijlagen:²⁾

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- bankgarantie
- -
- -
- -

²⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

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 2.1.

- Handtekening huurder(s):