

HUUROVEREENKOMST WETTERWILLE 68 IN DRACHTEN

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd 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:

1. De besloten vennootschap Blue Banner Drachten B.V., Eemnesserweg 69 G, 3743AE Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 859239111, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder 5.1.2.e

hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Smallingerland, gevestigd aan de Gauke Boefensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postadres: Postbus 10.000, 9200 HA), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01172464, op grond van de het Mandaatbesluit Regeling opvang ontheemden Oekraïne Smallingerland 2022, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e

hierna te noemen 'Huurder',

IN AANMERKING NEMENDE DAT

- A. Verhuurder eigenaar is van het perceel en opstallen, aan de Wetterwille 68 te Drachten, kadastraal bekend als gemeente DRACHTEN sectie A nummer 09378 en 09379, zoals hierna wordt omschreven als 'Het gehuurde';
- B. De Gemeente te kennen heeft gegeven om de opstallen te willen gaan huren als (tijdelijke) opvang locatie voor Oekraïense staatsburgers die de Gemeente vanwege de oorlog wenst op te vangen;
- C. Partijen zijn zich er van bewust dat het Gehuurde thans niet geschikt is. Huurder zal voor eigen rekening en risico het Gehuurde geschikt maken en exploiteren als (tijdelijke) opvanglocatie voor Oekraïense staatsburgers.
- D. Partijen onder voorbehoud van schriftelijke vastlegging overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming schriftelijk vastleggen in deze huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN DAT

Het Gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de opstallen op het perceel kadastraal bekend als gemeente DRACHTEN, sectie A nummer 09378 en 09379, zijnde het perceel met een voormalig schoolgebouw, sporthal en fietsenstalling (hierna 'Gehuurde' genoemd).

Paraaf ve

5.1.2.e

Paraaf huurder:

5.1.2.e

Pagina 1 van 5

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 niet beschreven.

Huurder huurt het Gehuurde "as is", derhalve in de staat waarin het zich bevindt zonder of welke wijze dan ook aanspraak te kunnen maken op ontbrekende of niet goed functionerende zaken in of aan het Gehuurde.

- 1.2 Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt (nadat het geschikt is gemaakt) als ruimte ten behoeve van (tijdelijke) opvanglocatie voor Oekraïense staatsburgers die de Gemeente gezien de oorlog wenst op te vangen. Verhuurder staat er niet voor in dat het door Huurder beoogde gebruik volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Huurder is verantwoordelijk voor de eventueel benodigde vergunningen c.q. publiekrechtelijke medewerking.
- 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 en het platte dak is Verhuurder niet bekend. De belastbaarheid van vloeren en platte dak komt voor rekening en risico van Huurder.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde. Verhuurder heeft niet de beschikking over een energielabel omdat Verhuurder beoogt het Gehuurde voor 1-1-2025 te herontwikkelen (datum wettelijke uitzondering op het verplichte energielabel).

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 17-2-2015 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 Impliciet of expliciet 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 februari 2023 (hierna te noemen: ingangsdatum) en is aangegaan voor de duur van een jaar en een maand, en loopt tot 1 maart 2024. In deze periode kan de huur niet tussentijds worden opgezegd.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met de artikelen 3.4 en 3.5, voortgezet voor onbepaalde tijd.
- 3.3 De verhuurder en huurder kunnen deze huurovereenkomst na voortzetting voor onbepaalde tijd als genoemd in 3.2 beëindigen door opzegging in overeenstemming met de artikelen 3.4 en 3.5.
- 3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door verhuurder aan huurder met een opzegtermijn van 6 maanden of door huurder aan verhuurder met een opzegtermijn van een maand.
- 3.5 Opzegging dient schriftelijk te geschieden.

Paraaf

5.1.2.e

Paraaf huurder:

5.1.2.e

Pagina 2 van 5

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De huurprijs van het Gehuurde bedraagt op de Ingangsdatum op jaarbasis € 5.1.2.e (zegge: 5.1.2.e 5.1.2.e), exclusief BTW. Deze verhuur is vrijgesteld van BTW op grond van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, van de wet OB.
- 4.2 Partijen zijn niet een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen. 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 N.v.t.
(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 bijkomende 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 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5 De huurprijs wordt niet geïndexeerd, De artikelen 17.1 t/rn 17.3 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.
- 4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is nihil. Er wordt door Verhuurder geen service verleend en Huurder draagt zelf zorg voor aansluitingen op en levering van de diverse nutsvoorzieningen.
- 4.7 Betalingsverplichting van de Huurder bestaat: Per betaalperiode van drie (3) kalendermaanden bedraagt bij huuringangsdatum:
de huurprijs € 5.1.2.e totaal : € 5.1.2.e ---.
- 4.8 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 februari 2023 tot en met 31 maart 2023 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.e Huurder zal dit bedrag z.s.m. voldoen, doch uiterlijk binnen één maand na ondertekening van deze overeenkomst. Verhuurder stuurt hiervoor een factuur.
- 4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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.
- 4.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en dedaarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.
- 4.11 De verschuldigde huurprijs dient voor of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft te zijn bijgeschreven op rekeningnummer NL t.n.v. 5.1.2.e

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.
Huurder zal alle NUTS-aansluitingen op haar naam doen (laten) zetten en gedurende de huurperiode houden. Alle overige benodigde leveringen en diensten zal Huurder voor haar rekening en risico (laten) verzorgen.

Paraaf v

5.1.2.e

Paraaf huurder

5.1.2.e

Pagina 3 van 5

- 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 N.v.t.
(Het in artikel 24.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie/waarborgsom is vastgesteld op € [bedrag] (zegge: [bedrag in letters] euro en [bedrag in letters] eurocent), zoals blijkt uit de als bijlage 5 bij deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende bankgarantie.)
- 6.2 N.v.t.
(Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.)

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op de 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

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

Asbest/Milieu

- 9.1 Aan Verhuurder en Huurder is bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. Er is een asbestinventarisatierapport (vloeren zijn niet gecontroleerd). Huurder aanvaardt de aanwezigheid van asbest op deze en de eventuele andere plekken in het Gehuurde. De aanwezigheid van asbest ook op andere plekken in het Gehuurde vormt nimmer een gebrek van het Gehuurde.
- 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 N.v.t.
(Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstellingen en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.)

Bijzondere bepalingen

- 11.1 Verhuurder heeft het gehuurde verzekerd. Terzake van deze overeenkomst heeft verhuurder de dekking geactualiseerd. Aspecten van brand/storm, aansprakelijkheid en milieu (inclusief opruimings- en saneringskosten) zijn onder voorwaarden verzekerd. De polis is in concept bijgesloten. Partijen conformeren zich aan de uitgangspunten van deze polis. Waar het gaat om risicopreventie is huurder gehouden aan de naleving van de voorwaarden als gesteld in de polis. Denk hierbij aan het aanbrengen van brandwerende maatregelen, valbeveiliging, aanbrengen van blusmiddelen etc. Verhuurder is beschikbaar om daaraan inhoudelijk bij te dragen voor zover huurder dit aan de orde stelt. Denk hierbij aan de keuring van technische installatie etc. Huurder zal in overleg treden met verhuurder wanneer de verbouw gereed is. Partijen zullen dan gezamenlijk vaststellen wordt voldaan

5.1.2.e

Paraa

5.1.2.e

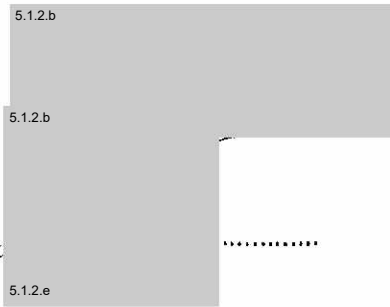
aan de uitgangspunten van de polis.

- 11.2** Huurder vrijwaart Verhuurder tegen eventuele aanspraken van derden verband houdende met het uitbreken van brand in het Gehuurde, waaronder aanspraken ten gevolge van asbestdepositie buiten het Gehuurde.
- 11.3** Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het Gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van Verhuurder geschiedt: niets. Het Gehuurde wordt door Verhuurder in huidige staat aan Huurder opgeleverd.
- 11.4** Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het Gehuurde van alle voorzieningen door en voor rekening en risico van Huurder geschiedt. Voor het aanbrengen van voorzieningen door Huurder is geen overleg met of toestemming van Verhuurder nodig.
- 11.5** Aan het einde van deze huurovereenkomst behoeven de voorzieningen door Huurder niet te worden verwijderd.
- 11.6** Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van Huurder komt.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Drachten,

Blue Banner Drachten B.V;

Gemeente:



Bijlagen:

- 1. algemene bepalingen.
- 2. plattegrond/tekening van het Gehuurde

Paraa



