



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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek. U kunt dit model terug vinden op de website van de ROZ: www.roz.nl. Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website www.roz.nl. Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.



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.

Zaaknummer

ONDERGETEKENDEN

- 1] De gemeente Alkmaar, gevestigd en kantoorhoudende aan het Mallegatsplein 10, 1815 AG te Alkmaar, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 37158340. Op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente vertegenwoordigd door de unit manager Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid van de gemeente Alkmaar, handelend ter uitvoering van het desbetreffende namens het college genomen besluit d.d.....,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

- 2] De naamloze vennootschap Alkmaar Sport N.V. ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 59377453, gevestigd aan het adres Terborchlaan 301, 1816 MH te Alkmaar, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer V.P.H. Thijssen,

hierna te noemen '**Huurder**';

hierna bovengenoemde partijen gezamenlijk te noemen "partijen";

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. Partijen per 1 juli 2021 een nieuwe concessieovereenkomst zijn aangegaan op grond waarvan de Huurder wederom het exclusieve recht krijgt om de gemeentelijke sportaccommodaties te exploiteren, te beheren en onderhouden (zie bijlage);
2. Om de gemeentelijke sportaccommodaties te kunnen exploiteren, beheren en onderhouden is in de concessieovereenkomst bepaald dat de accommodaties door de Verhuurder ter beschikking worden gesteld op basis van een voor iedere sportaccommodatie afzonderlijk opgestelde huurovereenkomst;



3. Omdat de nieuwe concessieovereenkomst de basis vormt voor de huurovereenkomsten, is overeengekomen dat er voor iedere accommodatie afzonderlijk ook een nieuwe huurovereenkomst wordt opgesteld;
4. Partijen de voorwaarden waaronder de huurovereenkomst voor de sportaccommodatie plaatselijk bekend als....., wensen vast te leggen in deze huurovereenkomst.

En komen het volgende overeen:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder het gebouwd onroerend goed (hierna 'gehuurde'), gelegen

kadastraal bekend.....ter grootte van in totaal circa m² [**b.v.o./v.v.o./anders***] gemeten volgens.....

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

Omdat Huurder het gehuurde al enige tijd huurt is de staat van het gehuurde bij Huurder voldoende bekend.

In afwijking van het gestelde in artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal er geen proces verbaal van oplevering aan deze huurovereenkomst worden gehecht.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als.....

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 **3 kN/m²*** .

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 wordt aangegaan voor een periode van twee en een half jaar en gaat in op 1 juli 2021 en eindigt derhalve op 31 december 2023, een en ander met inachtneming van het gestelde in lid 2 van dit artikel.

3.2 De huurovereenkomst wordt na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode voortgezet voor telkens een periode van vijf jaar, tenzij er sprake is van beëindiging door opzegging zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel.



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 opzegtermijn van een jaar.

3.4 De huurovereenkomst eindigt tevens als de aan deze huurovereenkomst ten grondslag liggende concessieovereenkomst eindigt.

3.5 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 €..... (zegge:).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder vanwege vigerende regelgeving vooralsnog **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 Op grond van het bepaalde in artikel 19 lid 1 van de algemene bepalingen is de Huurder een vergoeding ter grootte van het percentage omzetbelasting verschuldigd als er geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening gebracht mag worden.

4.4 Huurder is de in lid 3 genoemde vergoeding echter niet verschuldigd aan Verhuurder zolang Verhuurder gebruik kan maken van de compensatieregeling van het rijk, de zogenoemde SPUK regeling (regeling Specifieke Uitkering Stimulering Sport).

Als de Verhuurder geen recht meer heeft op compensatie van het rijk én er op dat moment vanwege vigerende regelgeving geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening gebracht mag worden, is Huurder verplicht de in lid 3 bedoelde vergoeding, naast de huurprijs, aan Verhuurder te betalen.

4.5 Indien door gewijzigde regelgeving omzetbelasting over de huurprijs in rekening gebracht mag worden, verklaren partijen nu reeds bij voorbaat 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. In dat geval wordt tevens omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder eventueel verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd 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.

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

4.7 De huurprijs kan na iedere 5 jaar worden aangepast voor het eerst met ingang van 1 januari 2024 overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **3** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs (inclusief 6,3% opslag voor diensten en risico) €
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting €
- In geval van het bepaalde in artikel 4.4: vergoeding ter compensatie van de omzetbelasting €

totaal €

zegge:



4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 september en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 30 september 2021.

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, zijn alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Zekerheden

5.1 In tegenstelling tot hetgeen is bepaald in artikel 24 van de algemene bepalingen zien Partijen af van het betalen van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie.

Contact Verhuurder

6.1. Voor onderhoudszaken waarvoor de Verhuurder verantwoordelijk is kan de Huurder storingen melden via:

- bij voorkeur email: vastgoed@alkmaar.nl
- storingstelefoon: 072-5488540, dagelijks bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 9.30 uur en van 13.30 tot 14.30 uur;
- buiten de kantooruren is de calamiteitentelefoon: 072-5488539 bereikbaar, maandag t/m vrijdag van 17.00 tot 8.30 uur en op vrijdag vanaf 17.00 tot maandag 8.30 uur.

6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de unit Vastgoed, Gronden en Duurzaamheid van de gemeente Alkmaar contact op te nemen.

Incentives

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

Asbest/Milieu

8.1 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.

8.2 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.



Bijzondere bepalingen

Huurprijs: kostprijsdekkende huur

9.1 De hoogte van de huurprijs is gebaseerd op de kostprijs van de exploitatie van de afgelopen jaren, te vermeerderen met een kostenopslag van 6,3% (diensten Vastgoed en risico opslag in verband met vaste huurperiode van 5 jaar) .

9.2 De basis van de kostprijs als hiervoor (9.1) bedoeld, zal worden gevormd door de exploitatiekosten per jaar, die voortvloeien uit het in eigendom hebben en het in stand houden van het gehuurde. Hiervoor zijn bepalend de begripsomschrijvingen en indeling van de exploitatiekosten van het gehuurde (gebouw en bijbehorende terreinen) zoals vastgelegd in de NEN2632 norm. Deze norm dekt in ieder geval:

- kapitaallasten (rente en afschrijvingen)
- zakelijke lasten (belasting verzekering)
- vergoeding voor onderhoudskosten
- opslag voor diensten vastgoed
- risico opslag in verband met vaste huurperiode van 5 jaar

9.3 Voor het gehuurde is door de Verhuurder in 2020 een berekening van de grootte van de begrote kostprijs dekkende huur vastgesteld, gebaseerd op de meest actuele gegevens die per de datum van ondertekening van deze overeenkomst beschikbaar zijn.

9.4 Na afloop van iedere huurperiode van 5 jaar zal door Verhuurder een berekening van de daadwerkelijke kostprijs dekkende huur worden vastgesteld, gebaseerd op de daadwerkelijke uitgaven. De gegevens zijn transparant en gebaseerd op de reële kostprijs. Indien na berekening blijkt dat de kostprijs dekkende huurprijs hoger uitvalt dan de kostprijs dekkende huurprijs die als aanvangshuur is vastgesteld, zal deze huurprijs met ingang van de nieuwe huurperiode van vijf jaar in rekening worden gebracht.

Onderhoud, herstel en vernieuwing, inspecties en keuring

10.1 in afwijking van het gestelde in artikel 11 lid 4 sub b van de algemene bepalingen zal het volgende onderhoud worden uitgevoerd door en voor rekening van huurder:

- onderhoud trap/traptreden

10.2 In afwijking van het gestelde in artikel 11 en 18 van de algemene bepalingen zal het volgende worden uitgevoerd door en voor rekening van verhuurder:

- uitsluitend de gehele vervanging van de huidige aanwezige installaties conform de MJOP.



Onderhuur

11 In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 1 van de Algemene Bepalingen stemt de verhuurder in met eventuele onderhuur als het gebruik in overeenstemming is met de omschrijving in 1.2. Huurder dient bij beëindiging van deze overeenkomst de oplevering met de onderhuurder te verzorgen. Huurder dient het gehuurde in zijn geheel leeg en ontruimd op te leveren.

Aldus opgemaakt en ondertekend in enkelvoud

Alkmaar, d.d.

Alkmaar, d.d.

Verhuurder
Gemeente Alkmaar

Huurder
Alkmaar Sport N.V.

.....

.....
V. Thijssen

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- algemene bepalingen.
- concessieovereenkomst zonder bijlagen.



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 artikel 2.1.

Handtekening[en*] Huurder[s*]: