
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 publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Noordoostpolder, gevestigd/wonende aan het Harmen Visserplein 1, 8302 BW, Emmeloord hierna te noemen "verhuurder" en vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer, A van der Werff, geboren te Wûnseradiel op drie september negentienhonderddrieënvijftig (03-09-1953);
,
EN
- **Stichting Kinderopvang Flevoland**, gevestigd/wonende te Acacialaan 12-14 , 8302 AK Emmeloord ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41024075, hierna te noemen 'huurder', en vertegenwoordigd door haar directeur mevrouw J. Timmer, geboren te xxxxxxxx op xxxxxxxxxx (rijbewijs.nr. 4039172201) welke verklaart te hebben gehuurd en

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte deels, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen te Nagele gemeente Noordoostpolder, plaatselijk bekend als en geadresseerd als Ring 1, 8308 AL en

kadastraal bekend onder en met perceelaanduidingen Gemeente Noordoostpolder, NOP00 sectie DZ, nummer 36 en de (gedeeltelijk) bijbehorende (onder)grond kadastraal groot 2.795 m², gespecificeerd op de bij deze akte behorende en door partijen ondertekende kaartbijlage c.q. situatietekening.

De bedrijfsruimte is nader aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen gearafeerde tekening en een door partijen gearafeerd 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 gearafeerde foto's.

1.2

Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als ruimten geschikt en in gebruik voor kinderdagopvang en buitenschools opvang voor kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 12 jaar.

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 (niet toepasselijk). Voorzover bekend is het gebruik passend voor de toelaatbare belasting van de vloeren

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 behalve 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 10 jaar, ingaande op 1 oktober 2014 en lopende tot en met 30 september 2024;

3.2

Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 10 jaar, derhalve tot en met 30 september 2034

Deze overeenkomst wordt daarna vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens vijf (5) 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 getotaliseerd **€ 13.246** Zegge: (dertien duizend, tweehonderd en zes en veertig euro) per jaar;

Dit exclusief kosten voor exploitatie als (g/w/e, schoonmaak, preventief, klein en dagelijks onderhoud, gemeentelijke leges, heffingen, OZB e.d) welke door huurder of de dagelijks beheerder direct en rechtstreeks zullen worden voldaan aan de dienstverlener zelf;

4.2

Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. *De huurder is geen afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van (eventueel) nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) (mogelijk) 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

Het boekjaar van huurder loopt van één januari tot en met 31 december.

4.4

De huurprijs wordt jaarlijks per **1 oktober** voor het eerst met ingang van 1 oktober 2016 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.

4.5

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.

4.6.1

De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs van € 5.742,-
- afzonderlijke vergoedingen ten behoeve van
 - groot- en vervangingsonderhoud van € 7.070 (jrlijks gebaseerd op 20 jaar);
 - brand-, opstal en inboedelverzekering van € 433,96 (jrlijks)

Voor het overige zijn er door of vanwege de verhuurder geen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting overeengekomen;

4.6.2

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.

4.7

Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs € 1.435,52
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2, zijnde bijdrage onderhoud € 1.767,48
- de afzonderlijke brand,- opstal en inboedelverzekering € 108,49

•totaal € 3.311,49

Zegge: drie duizend, driehonderd en elf euro en 49 cent per kwartaal;

4.8

Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 oktober 2014 tot en met 31 december 2014 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 3.311,49. **Zegge:** drie duizend en driehonderd en elf euro en 49 cent . Huurder zal dit bedrag voldoen **vóór of op** 15 december 2014.

4.9

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 in de lopende huurperiode vóór of op de twintigste (25e) dag van de eerste maand van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.10

n.v.t.

Leveringen en diensten

5.

Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten voor rekening van de verhuurder komen partijen overeen dat verhuurder verantwoordelijk is voor:

- Het uitvoeren van het groot/planmatig onderhoud zoals dat voorkomt op de bij deze overeenkomst gevoegde lijst als opgenomen in artikel 8 ;
- Het zorgdragen voor verzekering van het verhuurde tegen brand-, opstal en inboedelschade. Dit laatste alleen voorzover het betreft gebeurtenissen welke zijn gedekt door de brand- en opstalverzekering
- De huurder is verantwoordelijk voor en voor zijn rekening komen de kosten van:
 - Het dagelijks onderhoud van het Kinderdagverblijf;
 - Het klein onderhoud van het kinderdagverblijf;
 - Onderhoud, vernieuwing en aanvulling van de in het verhuurde aanwezige inventaris;
 - Energiekosten (gas en elektra), schoonmaak en waterverbruik;
 - Leges, heffingen en alle andere kosten die aan het beheer en de exploitatie van het gehuurde zijn verbonden en voortvloeiën;
 - Het onderhoud van het bij het gehuurde behorende terrein

Bankgarantie

Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 000000 **zegge: nul** euro. .

Beheerder

7.1

Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als dagelijks beheerder en/of contactpersoon voor de levering van diensten en leveringen zoals gas/water/electra/ telefoonaansluiting/leges zoals water-zuiverings- en rioleringsheffing evenals de OZB op

- De Stichting Mierenhoop, gevestigd/wonende te Monnikkenweg 6 , 8308 RL Nagele ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41023698 en vertegenwoordigd door de bestuurders van deze Stichting.
- Ten aanzien van het groot en planmatig onderhoud is de organisatie, het overleg en het contact in handen van de gemeente Noordoostpolder, cluster Ingenieursbureau, Postbus 155, 8300 AD, Emmeloord en telefonisch via 0527 633 911. Voor opmerkingen en vragen hierover kan rechtstreeks contact worden opgenomen met het betreffende cluster. E.e.a. in overleg en contact met de Stichting Mierenhoop.

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.

Algemene & bijzondere bepalingen

8.1

Alle activiteiten zoals vermeld en opgenomen in de bijgevoegde Meerjarenonderhoudsplanning zijn en komen voor rekening van de eigenaar/ingebouwer.
Voorzover er tegenstrijdigheid en/of overlap bestaat tussen de in deze bijlage voor eigenaar/ingebouwer en/of hoofdgebruiker vermelde activiteiten en de in de MJOP vermelde activiteiten, geeft de vermelding in het MJOP, de doorslag.

Het bestaan van overlappingsen en of tegenstrijdigheden tussen bijlage I en of de MJOP worden in onderling overleg en naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid tussen verhuurder en huurder opgelost.

8.2 Informatie uitwisseling

Partijen informeren elkaar over en weer over alle ontwikkelingen en zaken die van belang zijn en kunnen zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst;

8.3. Onvoorziene Omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ongewijzigd nakomt of deze overeenkomst niet meer kan nakomen dan treden partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg teneinde een oplossing voor de ontstane situatie te bewerkstelligen.

8.4 Redelijke belangen

Partijen houden bij de uitvoering van deze overeenkomst over en weer rekening met elkaars redelijke belangen die partijen hebben met het doel en de uitvoering van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in Tweevoud

Plaats: Emmeloord, datum: juni 2014

plaats: Emmeloord, datum: juni 2014

.....

.....

(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:¹⁾

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- proces-verbaal van oplevering
- bankgarantie (n.v.t.)

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):

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Bijlage 1:

Lijst activiteiten groot/planmatig onderhoud voor rekening van verhuurder en activiteiten voor rekening van huurder

Onder groot en Planmatig onderhoud voor rekening van de verhuurder wordt verstaan:

- Buitenonderhoud waaronder:
 - Het buitenschildderwerk evenals alle timmer- en metselwerken;
 - Het onderhoud en onderhouden van de dakbedekking
 - Het vervangen van de buitenkozijnen, de hemelwaterafvoeren, de dakgoten en het vervangen en onderhouden van de ventilatiekanalen
 - Het vervangen van harde vloerbedekking bestaande uit tegelvloeren\
 - Het vervangen van buitenzonwering
- Binnenonderhoud waaronder:
 - vervangen van versleten sanitair, aanrechten, leidingen en kranen e.d. (bij normaal gebruik na circa 30 jaar)
 - vervangen van balken, vloeren en vloerbedekking, binnenkozijnen en deuren;
 - onderhoud en vervangen van de cv-installatie (geen wijzigingen ivm verandering van inrichting);
 - Het vervangen van elektrische installatie en bedradingen i.v.m. veroudering (niet i.v.m. wijziging van indeling, inrichting of gebruik van het gehuurde)
 - Het vervangen van binnenwanden i.g.v. technische noodzaak. (Niet zijnde een wijziging van indeling, inrichting of gebruik van het gehuurde)
 - Een eventuele aanwezige brandmeld-/alarmeringsinstallatie

Niet voor rekening van de verhuurder komende onderhoudsactiviteiten en daarmee onderhoud **voor rekening van de huurder**. Hieronder vallen;

- Binnenonderhoud waaronder:
 - herstel stukadoorswerk;
 - vervangen van sanitair, aanrechten e.d. (i.v.m. wijziging en veranderingen in het gebruik en inrichting/indeling van het gehuurde)
 - regulier onderhoud (contract) van de cv-installatie, evenals de brandveiligheidsvoorzieningen (zoals brandblussers e.d. slanghaspels, bordjes e.d.). brandblussers e.d.)
 - herstel van elektrische aansluit- en bedieningspunten **controleren met MJOP**
 - herstel van vloerbedekking en het vervangen **bij** wijziging en veranderingen in het gebruik en inrichting/indeling van het gehuurde.
- Klein Onderhoud waaronder:
 - Schoonmaken van dakgoten, ventilatie- en schoorsteenkanalen;
 - Herstellen van glasschade en vandalismeschade;
 - Opheffen van verstoppingen van rioleringen, putten e.d.;
 - Het gangbaar houden van alle hang- en sluitwerk
 - Regulier onderhoud, herstel, reparatie en vervanging van sluitingen, haken, kranen, schakelaars, wandcontactdozen, wasbakken en sanitaire installaties inclusief de bijbehorende voorzieningen (als verlichtingsarmaturen, lampen, plafondplaten, deuren en ramen);
 - Schilderen, sausen, en behangen
 - Onderhoud, herstel, het gangbaar houden en opheffen van storingen aan/van de buitenzonwering;
 - Het zorgdragen voor herstel, reparatie en vernieuwing van overige schade aan en niet functioneren van installaties en voorzieningen van het gehuurde voorzover geen vervanging noodzakelijk is in verband met groot onderhoud.
 - Evenals het onderhoud aan bestrating, tuinaanleg, speeltoestellen en hekwerken welke voor rekening van de huurder komen