
INGEBRUIKGEVINGS OVEREENKOMST VOOR RING 1

(andere bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:230a BW)

ONDERGETEKENDEN

- De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Noordoostpolder, gevestigd/wonende aan het Harmen Visserplein 1, 8302 BW, Emmeloord hierna te noemen "eigenaar/ingebreekgever" en vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer, A van der Werff, geboren te Wûnseradiel op drie september negentienhonderdendrieënvijftig (03-09-1953);

EN

- **Stichting De Mierenhoop**, gevestigd/wonende te Monnikenweg 6 , 8308 RL Nagele ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41023698, hierna te noemen 'hoofdgebruiker', en vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw A. Steenstra, geboren te Haarlemmermeer op elf februari negentienhonderdenzeventig (11-02-1970) (rijbewijs.nr.) welke verklaart ingebreek te hebben genomen en

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het ingebreekgenomen, bestemming

1.1

Ingebruikgever, geeft in gebruik aan de hoofdgebruiker en hoofdgebruiker, neemt van ingebreekgever de bedrijfsruimte deels, hierna 'het in gebruik zijnde' 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 gearafaerde tekening en een door partijen gearafaerd 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 gearafaerde foto's.

1.2

Het ingebruik zijnde zal door of vanwege hoofdgebruiker uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als ruimten geschikt en in gebruik voor sociaal-maatschappelijke activiteiten zonder winstoogmerk, momenteel

- Peuterspeelzaalwerk voor kinderen in de leeftijd van 2-4 jaar(gebruik van lokalen als gearceerd op bijlage 1);
- De Zeeschelp (muziekkorps) in combinatie met cursus schildertechnieken (gebruik lokalen als gearceerd in bijlage 2);
- De Nagelezen, (dorpskrant met druk-, kopieermachines); <gebruik lokalen als gearceerd in bijlage 3)
- verdere dorpsgerelateerde activiteiten zoals bijv. Museum, bibliotheek-activiteiten

1.3

Het is hoofdgebruiker niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ingebruikgever een andere bestemming aan het ingebruik zijnde te geven dan vermeld in de onderstreepte tekst onder 1.2.

1.4

De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het in gebruik zijnde 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', gedeponereerd 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.

2.2

De algemene bepalingen waarnaar hiervoor 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 in gebruik zijnde niet mogelijk is en voorzover zij niet strijdig zijn met de intentie en de bedoeling van deze overeenkomst tot ingebruikgeving.

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 nader te bepalen periode. Zonder uitdrukkelijke verlenging van de overeenkomst voor een bepaalde periode overeenkomst wordt deze overeenkomst daarna stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende perioden van telkens één (1) jaar.

3.3

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een ingebruikgevingsperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

3.4

Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Gebruiksvergoeding, omzetbelasting, aanpassing gebruiksvergoeding, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1

De aanvangsvergoeding van het ingebruik zijnde bedraagt op jaarbasis (getotaliseerd) **€ 1.800**

zegge: (éénuizend en achthonderd euro) per jaar;

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

4.2

Partijen komen overeen dat ingebruikgever **geen** omzetbelasting over de vergoeding in rekening brengt. *De hoofdgebruiker is geen afzonderlijke vergoeding aan eigenaar/ingebruikgevere verschuldigd, ter compensatie van (eventueel) nadeel dat hoofdgebruiker c.q. diens rechtsopvolger(s) (mogelijk) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van eigenaar/ingebruikgever 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 hoofdgebruiker loopt van één januari tot en met 31 december.

4.4

De vergoeding 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 hoofdgebruiker verschuldigd is voor door of vanwege eigenaar/ingebruikgever 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 hoofdgebruiker bestaat uit:

- de vergoeding van € 1.800
- afzonderlijke vergoedingen ten behoeve van brand-, opstal en inboedelverzekering van € 766,04 (jrljks)

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

4.6.2

Hoofdgebruiker is geen omzetbelasting meer over de vergoeding verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting in gebruik mag worden gegeven, 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 vergoeding

4.7.

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

- de vergoeding € 450
- de afzonderlijke brand,- opstal en inboedelverzekering. € 192

•totaal € 642

Zegge zeshonderd en tweeneveertig euro 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 € 1.154. (Zegge: één duizend en één honderd en vierenvijftig euro).

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 met uitzondering van de huur zoals weergegeven in **4.8**, zijn in één bedrag bij **voorafbetaling** verschuldigd in euro's en moeten in de lopende huurperiode vóór of op de vijftiende (15e) dag van de tweede maand van het kwartaal waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.10

n.v.t.

Leveringen en diensten

5.

Als door of vanwege eigenaar/ingebruikgever te verzorgen bijkomende leveringen en diensten voor rekening van de eigenaar/ingebruikgever komen partijen overeen dat eigenaar/ingebruikgever 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 hoofdgebruiker is verantwoordelijk voor en voor zijn rekening komen de kosten van:
 - Het dagelijks onderhoud van het de ruimten in gebruik bij Peuterspeelzaalwerk, De Zeeschelp, De Nagelezen en de algemene ruimten;
 - Het klein onderhoud en Dagelijks onderhoud in de onder voorgaande punt genoemde ruimten;
 - 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 voortvloeien;
 - Het onderhoud van het bij het gehuurde behorende terrein;
 - De Afwikkeling van de exploitatiekosten (water, gas, electra) die door en voor rekening van de Stichting Kinderopvang Flevoland (SKF) komen en worden gemaakt;

Bankgarantie

6.

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 eigenaar/ingebruikgever anders mededeelt, treedt als dagelijks beheerder voor het gehele gebouw 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,

De Stichting Mierenhoop sluit als primaire contractpartij eveneens de overeenkomsten af ten behoeve van de levering van gas/water/electra/afvalinzameling e.d., danwel spreekt met de gebruikers van Ring 1 af welke partij als primaire contractpartij in de richting van leveranciers/dienstverlener zal optreden.

7.2

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dienen de gebruikers zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze ingebruiknemings overeenkomst met de beheerder te verstaan.

Het feit dat de Stichting Mierenhoop als hoofdgebruiker en beheerder wordt aangewezen staat niet in de weg aan het aangaan van een overeenkomst van huur/verhuur tussen Gemeente en de Stichting Kinderopvang Flevoland.

Algemene & bijzondere bepalingen

8.1 Komst kostprijsdekkende huur(der) geen reden voor ontbinding c.q. vertrek.

De in gebruik zijnde ruimten bij de in deze overeenkomst genoemde gebruikers (SPN/Zeeschelp en instructie schilderen) zijn voorlopig op tijdelijke basis in gebruik bij de genoemde gebruikers.

De bij deze gebruikers in gebruik zijnde en van de verkeersruimte afgescheiden lokaalruimten worden op de markt aangeboden voor commercieel dekkende (ver)huur.

Op het moment dat zich een huurder aandient die een kostendekkende huurprijs betaald voor één van de twee genoemde (groepen) lokalen, verlaten de in deze overeenkomst genoemde partijen de bij hen tijdelijk in gebruik zijnde ruimten, teneinde gezamenlijk één ruimte te betrekken en/of deze niet commercieel (kostendekkende) ingebruik gegeven ruimten te gaan delen.

Het gezamenlijk in gebruik gaan nemen en of delen van de andere, niet commercieel verhuurde ruimte, vormt geen reden voor ontbinding van deze ingebruikgevings overeenkomst zoals deze tussen partijen is/wordt afgesloten.

8.2

Alle activiteiten zoals vermeld en opgenomen in de bijgevoegde Meerjarenonderhoudsplanning zijn en komen voor rekening van de eigenaar/ingebreekgever.

Voorzover er tegenstrijdigheid en/of overlap bestaat tussen de in deze bijlage voor eigenaar/ingebreekgever 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.

8.3 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;

8.4. Onvoorziene Omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan dat van partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer geveerd 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.

8.5 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 I

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

Onder groot en Planmatig onderhoud voor rekening van de eigenaar/ingebriukgeverr wordt verstaan:

- Buitenonderhoud waaronder:
 - Het buitenschilderwerk evenals alle timmer- en metselwerken;
 - Het onderhoud en onderhouden van de dakbedekking
 - Het vervangen van de buitenkozijnen, de hemelwaterafvoer, 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