
HUUROVEREENKOMST 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 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.

1] De Gemeente Oss

kantoorhoudende aan de Raadhuislaan 2, 5341 GM Oss, postadres: postbus 5, 5340 BA Oss

hierna te noemen '**verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50616641

ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente,

EN

2] Stichting Museum Jan Cunen

gevestigd te 5341 GC Oss aan de Molenstraat 65,

hierna te noemen '**huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63042347

ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.W.C.T. van der Steen en mevrouw C.H.E.Sanders- de Bruin gezamenlijk,

de verhuurder en de huurder hierna verder gezamenlijk te noemen 'partijen'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Verhuurder is eigenaar van het Museum Jan Cunen in het gebouw Villa Constance (hierna te noemen 'Museum Jan Cunen') gevestigd aan de Molenstraat 65 te 5341 GC Oss. Het Museum Jan Cunen is kadastraal bekend gemeente Oss, sectie E nummer 5555 gedeeltelijk;
- B. De raad van de gemeente Oss heeft op 11 september 2014 besloten het Museum Jan Cunen per 1 januari 2016 te verzelfstandigen. Dit is uitgewerkt in de Verzelfstandigingsovereenkomst Museum Jan Cunen die tussen partijen d.d. xxx 2015 is gesloten.
- C. Partijen zijn gelet op vorenstaande overwegingen met elkaar in overleg getreden over het aangaan van een huurovereenkomst van het Museum Jan Cunen en wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de Molenstraat 65 kadastraal bekend **gemeente Oss sectie E nummer 5555 gedeeltelijk** ter grootte van in totaal circa 1.613 m² [b.v.o.].

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **museum, met ondergeschikte horeca- en detailhandelsfunctie**.

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 de maximaal toelaatbare nuttige belasting van de vloeren bedraagt naar schatting 250 kN/m².

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde, gelet op het feit dat het gehuurde een rijksmonument is.

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", bijlage 3). 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 gaat in op 1 januari 2016 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 10 jaar en loopt tot en met 31 december 2025**.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor aansluitende perioden van 10 jaar.

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 termijn van **één jaar**, waarbij verhuurder de wettelijke opzeggingsgronden in acht dient te nemen.

3.4 Tussentijdse beëindiging is alleen mogelijk met wederzijds goedvinden (artikel 7:230a lid 2 BW) indien:

- de Collectiebeheerovereenkomst Museum Jan Cunen die tussen partijen d.d. xxx 2015 is gesloten is beëindigd;
- de aan huurder toegekende subsidies onvoldoende zijn om een kostendekkende exploitatie in het gehuurde mogelijk te maken.

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 vanaf 1 januari 2016 op jaarbasis € xxx,--¹ (zegge: xxx euro).

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder wel 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 is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 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 levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in in artikel 18 (kosten van levering van zaken en diensten – servicekosten-) 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 jaarlijks voor het eerst met ingang van 1 januari 2017 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 (huurprijswijziging) van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 (kosten van levering van zaken en diensten – servicekosten-) van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 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 artikel 19.1 (omzetbelasting) van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats. Indien de in dit lid beschreven situatie zich voordoet, komen de hiermee gepaard gaande kosten voor rekening van huurder.

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

Per betaalperiode van drie kalendermaanden (kwartaal) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs €..
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting € ..

totaal €

zegge:

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 maart 2016 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €

¹ Mede afhankelijk van proces-verbaal artikel 1.1. De huurprijs kan worden aangepast aan de staat van onderhoud (aangetroffen asbest), budget neutraal voor huurder.

.....
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2016.

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

Zekerheden

5.1 In afwijking van het gestelde in artikel 24.1 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat huurder geen bankgarantie aan verhuurder zal verschaffen.

Beheerder

6.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op het Vastgoedbedrijf van de gemeente Oss, tel. 0412-629911.

6.2 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

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

Asbest/Milieu

8.1 Aan verhuurder is bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt, zie asbestrapportage 19-03-2012 (bijlage 4). Huurder verklaart zich hiermee akkoord door ondertekening van deze overeenkomst en zal hieromtrent geen actie van de verhuurder verlangen.

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.

Duurzaamheid/Green lease

9 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

10 Voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen is artikel 11 van de algemene bepalingen **niet** van toepassing voor zover de hierin genoemde onderwerpen voorkomen in bijlage verantwoordelijkheid uitvoering onderhoud Museum Jan Cunen d.d. 24-02-2015. In geval van strijdigheid tussen de algemene bepalingen en de hier genoemde bijlage, prevaleert de bijlage.

11.1 Verhuurder verleent de huurder toestemming om het gehuurde aan derden in onderhuur en/of gebruik af te staan in het kader van, onder dezelfde voorwaarden en bedingen zoals opgenomen in onderhavige overeenkomst. Met deze toestemming is voldaan aan het bepaalde in artikel 8 van de algemene bepalingen.

Oss datum
mevrouw drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans,

Oss datum
De heer P.W.C.T. van der Steen

.....
(handtekening huurder)

Mevrouw C.H.E.Sanders- de Bruin

.....
(handtekening huurder)

- Tekening van het gehuurde
- Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- Algemene bepalingen en toelichting
- Asbestrapportage 19-03-2012
- Verantwoordelijkheid uitvoering onderhoud Museum Jan Cunen d.d. 24-02-2015

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*]:

paraaf verhuurder:

paraaf huurder: